



## SØM - Hinnerup Bakketop A/S

Nørre Allé 86, st.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41937769

## Årsrapport 13.12.2020 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.05.2022

---

**Kristian Saldern Smith**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SØM - Hinnerup Bakketop A/S

Nørre Allé 86, st.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41937769

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 13.12.2020 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Philip Bredahl, formand

Thomas Sloth Nielsen

Kristian Saldern Smith

Kent Stolzenbach Steffensen

## Direktion

Esben Seier Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13.12.2020 - 31.12.2021 for SØM - Hinnerup Bakketop A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 13.12.2020 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.05.2022

## Direktion

**Esben Seier Pedersen**

direktør

## Bestyrelse

**Philip Bredahl**

formand

**Thomas Sloth Nielsen**

**Kristian Saldern Smith**

**Kent Stolzenbach Steffensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i SØM - Hinnerup Bakketop A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØM - Hinnerup Bakketop A/S for regnskabsåret 13.12.2020 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13.12.2020 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Alexander Brix Kronborg**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47804

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er et eje ejendomme beliggende Skovmårvej, 8382 Hinnerup samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.559 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Det er selskabets første regnskabsår, der omfatter en periode på 13 måneder, hvorfor regnskabet er aflagt uden sammenligningstal.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.263.606</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.290.882
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.554.488</b>
Andre finansielle indtægter		212
Andre finansielle omkostninger		(273.209)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.281.491</b>
Skat af årets resultat	1	(722.221)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.559.270</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.400.000
Overført resultat		1.159.270
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.559.270</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		45.730.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>45.730.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.730.000</b>
Andre tilgodehavender		13.334
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.334</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.470.637</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.483.971</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.213.971</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		8.000.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		6.868.755
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>16.268.755</b>
Udskudt skat		504.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>504.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.992.693
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>28.992.693</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	215.788
Deposita		631.980
Modtagne forudbetalinger fra kunder		210.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.381
Skyldig skat		218.221
Periodeafgrænsningsposter		23.493
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.448.523</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.441.216</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.213.971</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	400.000	0	0	0	400.000
Kapitalforhøjelse	3.600.000	3.600.000	0	0	7.200.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	4.000.000	4.000.000	0	0	8.000.000
Overført fra overkurs	0	(5.309.485)	5.309.485	0	0
Egenkapitalomkostninger	0	(2.290.515)	0	0	(2.290.515)
Koncerttilskud o.l.	0	0	400.000	0	400.000
Årets resultat	0	0	1.159.270	1.400.000	2.559.270
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>0</b>	<b>6.868.755</b>	<b>1.400.000</b>	<b>16.268.755</b>

Egenkapitalomkostninger vedr. omkostninger i forbindelse med kapitalforhøjelse.

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.
Aktuel skat	218.221
Ændring af udskudt skat	504.000
	<b>722.221</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	43.439.118
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.439.118</b>
Årets dagsværdireguleringer	2.290.882
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.290.882</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.730.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,34 % pr. 31.12.2021.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,6 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 5,8 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita og forudbetalt leje på 796 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.951 t.kr.

Det lejbærende areal på ejendommen udgør 2.094 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning.

Ejendommen er beliggende i Hinnerup. Der har i mindre omfang være tomgang i ejendommen i forbindelse med førstegangsudlejning efter færdigopført byggeri.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	215.788	28.992.693	28.387.895
	<b>215.788</b>	<b>28.992.693</b>	<b>28.387.895</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i form af tinglyste realkreditpantebreve på samlet 29.983 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.730 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.