



## SØM - Enghaven Holding A/S

Nørre Allé 86, st. th  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 43433768

## Årsrapport 09.08.2022 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.05.2024

---

**Kristian Saldern Smith**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Supplerende beretninger	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SØM - Enghaven Holding A/S

Nørre Allé 86, st. th

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 43433768

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 09.08.2022 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Finn Yding Sørensen, formand

Kristian Saldern Smith

Thomas Knudsen

## Direktion

Esben Seier Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 09.08.2022 - 31.12.2023 for SØM - Enghaven Holding 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 09.08.2022 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.05.2024

## Direktion

**Esben Seier Pedersen**  
direktør

## Bestyrelse

**Finn Yding Sørensen**  
formand

**Kristian Saldern Smith**

**Thomas Knudsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i SØM - Enghaven Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØM - Enghaven Holding A/S for regnskabsåret 09.08.2022 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.08.2022 - 31.12.2023 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 samt for de supplerende beretninger om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v., efterfølgende benævnt "supplerende beretninger".

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen samt supplerende beretninger og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt supplerende beretninger 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 samt supplerende beretninger er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen eller de supplerende beretninger.

Aarhus, den 13.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Chris Middelhede**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele og dermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 431 t.kr., hvilket af ledelsen anses som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Supplerende beretninger

SØM - Enghaven Holding A/S er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen.

Der gælder forskellige krav til fonde afhængig af hvilken kategorisering og dermed bæredygtighedsprofil disse har. For artikel 6-fonde skal der gives nedenstående erklæring i tilknytning til årsrapporten:

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Der rapporteres ikke for denne fond.

## Lønoplysninger

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6 skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2023 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren SØM ejendomme A/S udgør 670 t.kr., hvoraf 670 t.kr. er fast løn og 0 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 1.157 t.kr., hvoraf 1.157 t.kr. er fast løn og 0 t.kr. er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos SØM ejendomme A/S fra nogen af de forvaltede investeringsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede investeringsfonde.

Det gennemsnitlige antal beskæftigede hos forvalteren i 2023 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 3.



# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(83.184)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(297.236)
Andre finansielle indtægter		1.195
Andre finansielle omkostninger	1	(90.050)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(469.275)</b>
Skat af årets resultat	2	38.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(431.275)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		250.000
Overført resultat		(681.275)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(431.275)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.134.065
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>12.134.065</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.134.065</b>
Udskudt skat		38.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>741.135</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>779.135</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.913.200</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022/23</b>
		<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		8.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.275.191
Overført overskud eller underskud		43.534
Forslag til udbytte for regnskabsåret		250.000
<b>Egenkapital</b>		<b>10.568.725</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.181
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.256.294
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.344.475</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.344.475</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.913.200</b>
Personaleforhold	4	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode 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	7.600.000	0	2.850.000	0	10.450.000
Koncerntilskud o.l.	0	0	150.000	0	150.000
Årets resultat	0	2.275.191	(2.956.466)	250.000	(431.275)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>2.275.191</b>	<b>43.534</b>	<b>250.000</b>	<b>10.568.725</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022/23 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	84.525
Øvrige finansielle omkostninger	5.525
	<b>90.050</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.
Ændring af udskudt skat	(38.000)
	<b>(38.000)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	9.858.874
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.858.874</b>
Andel af årets resultat	2.275.191
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.275.191</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.134.065</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder består udelukkende af det i året erhvervede datterselskab SØM - Enghaven ApS.

Transaktionsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen for samlet 2.572 t.kr. er omkostningsført og indregnet i resultatet under indtægt af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i takt med at de er afholdt.

Resultatopgørelsen udviser derfor et resultat af tilknyttede virksomheder, der er 2.572 t.kr. mindre end selskabets andel af dattervirksomhedens resultat fra akquisitionens tidspunktet og frem til balancedagen.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
SØM - Enghaven ApS	Randers	ApS	100,00

## 4 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden stiller solidarisk selvskyldnerkaution for SØM - Enghaven ApS.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal i årsrapporten. Regnskabsåret er yderligere forlænget.

## 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 andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med SØM - Enghaven ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **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.



### **Andre finansielle forpligtelser**

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