



## SØM - Skovhusene Holding A/S

Nørre Allé 86, st. th  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 44109247

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.04.2025

---

**Kristian Saldern Smith**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13
Supplerende beretninger	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SØM - Skovhusene Holding A/S

Nørre Allé 86, st. th

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 44109247

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Martin Krog Tang, formand

Arne Lind Jørgensen

Kristian Saldern Smith

Tor Gillett Mosegaard

## 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 01.01.2024 - 31.12.2024 for SØM - Skovhusene 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.04.2025

## Direktion

**Esben Seier Pedersen**  
direktør

## Bestyrelse

**Martin Krog Tang**  
formand

**Arne Lind Jørgensen**

**Kristian Saldern Smith**

**Tor Gillett Mosegaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØM - Skovhusene Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 28.04.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Chris Middelhede**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i kapitalandele i selskaber, hvis formål er udlejning og salg af fast ejendom, samt hermed forbundet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(80.611)</b>	<b>(30.705)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(154.383)	(419.020)
Andre finansielle indtægter	1	73.128	112.335
Andre finansielle omkostninger	2	(594)	(86.788)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(162.460)</b>	<b>(424.178)</b>
Skat af årets resultat	3	1.685	1.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(160.775)</b>	<b>(423.178)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(160.775)	(423.178)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(160.775)</b>	<b>(423.178)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.969.126	5.807.102
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>10.969.126</b>	<b>5.807.102</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.969.126</b>	<b>5.807.102</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.818.371
Udskudt skat		0	1.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		25.413	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.413</b>	<b>5.819.371</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.572</b>	<b>46.384</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>61.985</b>	<b>5.865.755</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.031.111</b>	<b>11.672.857</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		5.822.785	5.822.785
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.200.884	1.355.267
Overført overskud eller underskud		3.892.378	3.898.770
<b>Egenkapital</b>		<b>10.916.047</b>	<b>11.076.822</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.750	387.535
Gæld til tilknyttede virksomheder		85.586	0
Skyldig skat		22.728	0
Anden gæld		0	208.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>115.064</b>	<b>596.035</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>115.064</b>	<b>596.035</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.031.111</b>	<b>11.672.857</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.822.785	1.355.267	3.898.770	11.076.822
Årets resultat	0	(154.383)	(6.392)	(160.775)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.822.785</b>	<b>1.200.884</b>	<b>3.892.378</b>	<b>10.916.047</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	73.036	112.190
Renteindtægter i øvrigt	92	145
	<b>73.128</b>	<b>112.335</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	586	0
Renteomkostninger i øvrigt	8	86.788
	<b>594</b>	<b>86.788</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	(2.685)	0
Ændring af udskudt skat	1.000	(1.000)
	<b>(1.685)</b>	<b>(1.000)</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	4.451.835
Tilgange	5.316.407
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.768.242</b>
Opskrivninger primo	1.355.267
Andel af årets resultat	(154.383)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.200.884</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.969.126</b>

	Retsform	Ejerandel %
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
SØM - Skovhusene ApS	ApS	100,00

## **5 Personaleforhold**

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

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværender er deponeret pant i anparterne i SØM - Skovhusene ApS.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Manglende sammenlignelighed

Forgående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækkede alene perioden 08.06.2023 - 31.12.2023, hvorfor beløb for forgående år og indeværende år ikke kan sammenlignes.

## 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved leje Garantier.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### 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.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**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 alle danske tilknyttede virksomheder. 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning 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.

**Tilgodehavender**

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

**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.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**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.

# Supplerende beretninger

SØM - Skovhusene 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 2024 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren SØM ejendomme A/S udgør 919 t.kr., hvoraf 919 t.kr. er fast løn og 0 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 39 t.kr., hvoraf 39 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 2024 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 3.