



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET SOMA CONSULT APS

SKAGENSVEJ 147, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. maj 2023

Morten Møller

CVR-NR. 30 82 69 49

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Soma Consult ApS Skagensvej 147 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 30 82 69 49 Stiftet: 13. september 2007 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Nykjær Morten Møller Jim Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Spar Nord Østergade 8 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Soma Consult ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 26. maj 2023

Direktion:

Henrik Nykjær

Morten Møller

Jim Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Soma Consult ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Soma Consult ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 26. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Ejsing
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28683

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		451.180	450
Andre finansielle indtægter.....		14.519	0
Andre finansielle omkostninger.....		-135.399	-178
RESULTAT FØR SKAT		330.300	272
Skat af årets resultat.....	1	-72.953	-60
ÅRETS RESULTAT		257.347	212
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		257.347	212
I ALT		257.347	212

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		6.326.853	6.327
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.326.853	6.327
ANLÆGSAKTIVER.....		6.326.853	6.327
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.600	4
Udskudte skatteaktiver.....		22.059	0
Periodeafgrænsningsposter.....		13.321	14
Tilgodehavender.....		38.980	18
Likvider.....		0	19
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.980	37
AKTIVER.....		6.365.833	6.364
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		1.660.540	1.404
EGENKAPITAL.....		1.860.540	1.604
Hensættelse til udskudt skat.....		0	40
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	40
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.943.523	3.083
Banklån.....		1.020.547	1.103
Anden gæld.....		175.000	176
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.139.070	4.362
Prioritetsgæld.....		107.000	153
Gæld til pengeinstitutter.....		139.962	157
Selskabsskat.....		101.366	32
Anden gæld.....		17.895	16
Kortfristede gældsforpligtelser.....		366.223	358
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.505.293	4.720
PASSIVER.....		6.365.833	6.364
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	1.403.193	1.603.193
Forslag til resultatdisponering.....		257.347	257.347
Egenkapital 31. december 2022.....	200.000	1.660.540	1.860.540

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	135.366	62	
Regulering af udskudt skat.....	-62.413	-2	
	72.953	60	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2022.....	6.267.580
Kostpris 31. december 2022.....	6.267.580
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	59.273
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	59.273
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	6.326.853

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2022.....	6.326.853

Dagsværdi for erhvervsejendom

Ejendommen er udlejet til kiropraktor og fysioterapeut og er beliggende i Hjørring. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes på baggrund af en værdiansættelse efter en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en uændret lejeindtægt, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 155 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%. Der er indregnet en inflationsrate på 3%.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 8,4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten på 8,4% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hjørring.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.050.523	107.000	2.177.156	3.235.876
Banklån.....	1.140.547	120.000	842.000	1.259.762
Anden gæld.....	175.000	0	0	175.000
	4.366.070	227.000	3.019.156	4.670.638

NOTER

			Note
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser Selskabet har ingen eventualforpligtelser.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 3.236 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2022 har en regnskabsmæssig værdi på 6.327 tkr.			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.800 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for bankgæld.			
	2022	2021	
Medarbejderforhold			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Soma Consult ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Ejendommen er udlejet til kiropraktor og fysioterapeut og er beliggende i Hjørring. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes på baggrund af en værdiansættelse efter en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.