

SOMM Invest ApS

Sdr. Ringvej 42, 6000 Kolding

CVR-nr. 38 20 34 44

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2025

Dirigent:

.....
Michael Holm Hynkemejer

Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SOMM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. februar 2025
Direktion:

.....
Michael Holm Hynkemejer
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SOMM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SOMM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit ansvar.

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

Aabenraa, den 28. februar 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|---------------------|--|
| Navn | SOMM Invest ApS |
| Adresse, postnr. by | Sdr. Ringvej 42, 6000 Kolding |
| CVR-nr. | 38 20 34 44 |
| Stiftet | 18. oktober 2016 |
| Hjemstedskommune | Kolding |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Michael Holm Hynkemejer, Adm. dir. |
| Revisor | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, køb og udlejning af fast ejendom samt hermed, efter ledelsens skøn, beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

Der henvises til note 3 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 404.496 kr. mod et overskud på 183.618 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 3.729.825 kr. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2024 | 2023 |
|------|--|----------|----------|
| | Bruttofortjeneste | 483.290 | 320.007 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 200.000 | 159.449 |
| | Resultat før finansielle poster | 683.290 | 479.456 |
| | Finansielle indtægter | 68.534 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -233.256 | -243.351 |
| | Resultat før skat | 518.568 | 236.105 |
| | Skat af årets resultat | -114.072 | -52.487 |
| | Årets resultat | 404.496 | 183.618 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 404.496 | 183.618 |
| | | 404.496 | 183.618 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2024 | 2023 |
|------|--|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 3 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 7.400.000 | 7.200.000 |
| | | <u>7.400.000</u> | <u>7.200.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>7.400.000</u> | <u>7.200.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 142.336 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 5.922 |
| | Andre tilgodehavender | 1.290.879 | 1.073.850 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 17.887 | 29.813 |
| | | <u>1.308.766</u> | <u>1.251.921</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>9.210</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.317.976</u> | <u>1.251.921</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>8.717.976</u> | <u>8.451.921</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 3.679.825 | 3.275.329 |
| | Egenkapital i alt | <u>3.729.825</u> | <u>3.325.329</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 620.936 | 574.734 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>620.936</u> | <u>574.734</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 3.711.195 | 3.875.029 |
| | | <u>3.711.195</u> | <u>3.875.029</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 166.599 | 141.039 |
| | Gæld til banker | 0 | 93.664 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 126.946 | 123.695 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 43.899 | 27.662 |
| | Skyldig selskabsskat | 33.870 | 0 |
| | Anden gæld | 284.706 | 290.769 |
| | | <u>656.020</u> | <u>676.829</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>4.367.215</u> | <u>4.551.858</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>8.717.976</u> | <u>8.451.921</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 50.000 | 3.275.329 | 3.325.329 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 404.496 | 404.496 |
| Egenkapital 31. december 2024 | <u>50.000</u> | <u>3.679.825</u> | <u>3.729.825</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOMM Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg, hvilket omfatter huslejeindtægter, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens drift, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme ved anvendelse af en afkastbaseret model. Beregningen baseres på den forventede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder er bestående af forudfaktureret husleje samt forbrug.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 4.729.733 |
| Kostpris 31. december 2024 | 4.729.733 |
| Opskrivninger 1. januar 2024 | 2.470.267 |
| Årets værdireguleringer | 200.000 |
| Opskrivninger 31. december 2024 | 2.670.267 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 7.400.000 |

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af én kontorejendom på i alt 798 m² beliggende i Kolding. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør 200 t.kr.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 7.400 t.kr. pr. 31/12 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Det primære skøn knytter sig til fastsættelse af afkastkravet, der er fastsat til 7,9% (2023: 7,9%). Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 430 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 488 t.kr.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2024 | Kortfristet andel | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.877.794 | 166.599 | 3.711.195 | 3.072.356 |
| | 3.877.794 | 166.599 | 3.711.195 | 3.072.356 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens bygninger for en værdi af 4.200 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af bygninger, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 7.400 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Holm Hynkemejer

Direktion

På vegne af: SOMM Invest ApS

Serienummer: e82da43e-c9d9-47da-8f97-bc61ad882893

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-02-28 12:26:22 UTC



Michael Holm Hynkemejer

Dirigent

På vegne af: SOMM Invest ApS

Serienummer: e82da43e-c9d9-47da-8f97-bc61ad882893

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-02-28 12:26:22 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-28 12:30:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter