

# Ejendomsselskabet Soma Consult ApS

Skagensvej 147, 9800 Hjørring  
CVR-nr. 30 82 69 49

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 17. juni 2025

---

Morten Møller

# Indholdsfortegnelse

## 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 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Henrik Nykjær Morten Møller Jim Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Østergade 8 9800 Hjørring

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 17. juni 2025

Direktion:

---

Henrik Nykjær

---

Morten Møller

---

Jim Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Soma Consult ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Soma Consult ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 17. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Ejning  
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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>567.639</b>	<b>162.633</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.952	-289.571
<b>Driftsresultat</b>		<b>573.591</b>	<b>-126.938</b>
Andre finansielle indtægter		13.746	14.519
Øvrige finansielle omkostninger		-249.453	-232.754
<b>Resultat før skat</b>		<b>337.884</b>	<b>-345.173</b>
Skat af årets resultat	1	-74.047	74.957
<b>Årets resultat</b>		<b>263.837</b>	<b>-270.216</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		263.837	-270.216
<b>I alt</b>		<b>263.837</b>	<b>-270.216</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		6.342.101	6.336.149
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>6.342.101</b>	<b>6.336.149</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.342.101</b>	<b>6.336.149</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.600	3.600
Udsudte skatteaktiver		76.539	97.016
Tilgodehavende selskabsskat		0	34.000
Periodeafgrænsningsposter		14.097	13.634
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.236</b>	<b>148.250</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>94.236</b>	<b>148.250</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>6.436.337</b>	<b>6.484.399</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.654.161	1.390.323
<b>Egenkapital</b>		<b>1.854.161</b>	<b>1.590.323</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.684.615	2.815.522
Gæld til pengeinstitutter		804.303	920.059
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		791.196	756.754
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.280.114</b>	<b>4.492.335</b>
Gæld til realkreditinstitutter		115.000	111.000
Gæld til pengeinstitutter		159.597	272.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.895	17.896
Selskabsskat		9.570	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>302.062</b>	<b>401.741</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.582.176</b>	<b>4.894.076</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>6.436.337</b>	<b>6.484.399</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	1.390.324	1.590.324
Forslag til resultatdisponering		263.837	263.837
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>200.000</b>	<b>1.654.161</b>	<b>1.854.161</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	53.570	0
Regulering af udskudt skat	20.477	-74.957
	<b>74.047</b>	<b>-74.957</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.566.447
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>6.566.447</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-230.298
Årets værdireguleringer	5.952
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>-224.346</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>6.342.101</b>

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

kr.	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2024	6.342.101
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	5.952

### *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 årlig lejeindtægt på 660 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 252 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.

## Noter

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.799.615	115.000	1.917.378	2.926.522
Gæld til pengeinstitutter	917.303	113.000	352.000	1.030.059
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	791.196	0	0	756.754
	<b>4.508.114</b>	<b>228.000</b>	<b>2.269.378</b>	<b>4.713.335</b>

### 4 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 2.534 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, der pr. 31. december 2024 har en regnskabsmæssig værdi på 6.342 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.800 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for bankgæld.

2024 2023

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Soma Consult ApS for 2024 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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### 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 af årets resultat

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 anskaffessummen 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominel værdi.