

SOH Invest ApS
CVR-nr. 27745105
Lynge Bygade 16
3540 Lynge

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2016

Dirigent

Navn: Ole Holbæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	7
Egenkapitalopgørelse for 2015	7
Noter	7

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SOH Invest ApS
Lynge Bygade 16
3540 Lynge

CVR-nr.: 27745105

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ole Holbæk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for SOH Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 29.04.2016

Direktion

Ole Holbæk
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SOH Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SOH Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Sejer Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 2.260 t.kr. Resultatet vurderes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages
lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige
værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 skattefor-
pligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der sva-
rer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles priori-
tetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-
minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel om-
kostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af
årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		4.757.793	4.583.453
Andre eksterne omkostninger		<u>(836.800)</u>	<u>(959.231)</u>
Bruttoresultat		3.920.993	3.624.222
Af- og nedskrivninger	1	<u>(647.721)</u>	<u>(560.858)</u>
Driftsresultat		3.273.272	3.063.364
Andre finansielle indtægter	2	320	2.360
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(288.384)</u>	<u>(601.252)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.985.208	2.464.472
Skat af ordinært resultat	4	<u>(725.418)</u>	<u>(656.437)</u>
Årets resultat		<u>2.259.790</u>	<u>1.808.035</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.259.790</u>	<u>1.808.035</u>
		<u>2.259.790</u>	<u>1.808.035</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		28.735.148	28.632.347
Materielle anlægsaktiver	5	<u>28.735.148</u>	<u>28.632.347</u>
Anlægsaktiver		<u>28.735.148</u>	<u>28.632.347</u>
Likvide beholdninger		<u>38.322</u>	<u>368.193</u>
Omsætningsaktiver		<u>38.322</u>	<u>368.193</u>
Aktiver		<u><u>28.773.470</u></u>	<u><u>29.000.540</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		9.494.045	7.234.255
Egenkapital		11.494.045	9.234.255
Udskudt skat	7	1.571.004	1.270.163
Hensatte forpligtelser		1.571.004	1.270.163
Gæld til realkreditinstitutter		11.571.339	14.826.561
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.571.339	14.826.561
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.291.025	1.393.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.713
Gæld til tilknyttede virksomheder		303.000	0
Skyldig selskabsskat	9	398.577	367.605
Anden gæld		2.144.480	1.893.860
Periodeafgrænsningsposter		0	10.421
Kortfristede gældsforpligtelser		4.137.082	3.669.561
Gældsforpligtelser		15.708.421	18.496.122
Passiver		28.773.470	29.000.540
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	7.234.255	9.234.255
Årets resultat	0	2.259.790	2.259.790
Egenkapital ultimo	2.000.000	9.494.045	11.494.045

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	647.721	512.858
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	48.000
	647.721	560.858
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	320	2.360
	320	2.360
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	254.849	325.345
Valutakursreguleringer	0	19.553
Øvrige finansielle omkostninger	33.535	256.354
	288.384	601.252
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	424.577	489.605
Ændring af udskudt skat	205.647	218.686
Effekt af ændrede skattesatser	95.194	(51.854)
	725.418	656.437

Noter

	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	32.111.876
Tilgange	<u>750.522</u>
Kostpris ultimo	<u>32.862.398</u>
Af- og nedskrivninger primo	(3.479.529)
Årets afskrivninger	<u>(647.721)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(4.127.250)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.735.148</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Anparter	<u>2.000</u>	1.000,00	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000</u>		<u>2.000.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.571.215	1.336.579
Gældsforpligtelser	<u>(211)</u>	<u>(66.416)</u>
	<u>1.571.004</u>	<u>1.270.163</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.393.962</u>	<u>1.291.025</u>	<u>11.571.339</u>	<u>6.456.556</u>
	<u>1.393.962</u>	<u>1.291.025</u>	<u>11.571.339</u>	<u>6.456.556</u>

9. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat omfatter sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet SOH Consult ApS.

Noter

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SOH ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 delvist solidarisk og delvist subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes delvist solidarisk og delvist subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Den subsidiære hæftelse udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 19.685 t.kr. i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet desuden deponeret ejerpantebrev nom 2.500 t.kr. i selskabets ejendom.

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld, maksimeret til 500 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: 28.735 t.kr.