

SOHO Invest ApS

Flæsketorvet 68, 1., 1711 København V

CVR-nr. 32 13 80 47

Årsrapport

1. oktober - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2019.

Casper Bak Vittrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2018 for SOHO Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 12. april 2019

Direktion

Casper Bak Vittrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i SOHO Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SOHO Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

København, den 12. april 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet

SOHO Invest ApS
Flæsketorvet 68, 1.
1711 København V

CVR-nr.: 32 13 80 47

Regnskabsår: 1. oktober - 31. december

Direktion

Casper Bak Vittrup, Direktør

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at eje aktier og anpartar, investeringsvirksomhed som kapitalforvaltning og andne formuepleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -5 t.kr. mod -10 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 29 t.kr. mod 1.388 t.kr. sidste år. Årets resultat er realiseret som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ingen begivenheder efter regnskabsårets udløb, som kan forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOHO Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Der er sket omlægning af regnskabsperiode, hvorfor sammenligningsåret er et regnskabsår der indeholder 12 måneder mod indeværende års 3 måneder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 1/10 2018 - 31/12 2018 | 1/10 2017 - 30/9 2018 |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Bruttotab | -5.000 | -10.061 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 12.116 | 1.365.404 |
| Andre finansielle indtægter | 22.397 | 40.571 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -42 | -1.094 |
| Resultat før skat | 29.471 | 1.394.820 |
| 1 Skat af årets resultat | 0 | -6.534 |
| Årets resultat | 29.471 | 1.388.286 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 400.000 | 52.900 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 1.335.386 |
| Disponeret fra overført resultat | -370.529 | 0 |
| Disponeret i alt | 29.471 | 1.388.286 |

Balance

| Aktiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>31/12 2018</u> | <u>30/9 2018</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Kapitalandele i associerede virksomheder | 602.000 | 564.884 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>602.000</u> | <u>564.884</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>602.000</u> | <u>564.884</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 2.199.264 | 2.210.245 |
| Andre tilgodehavender | 758.378 | 1.667 |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.957.642</u> | <u>2.211.912</u> |
| Likvide beholdninger | <u>736.462</u> | <u>1.543.320</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>3.694.104</u> | <u>3.755.232</u> |
| Aktiver i alt | <u>4.296.104</u> | <u>4.320.116</u> |

Balance

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | <u>31/12 2018</u> | <u>30/9 2018</u> |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 Overført resultat | 3.732.939 | 4.103.468 |
| 5 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 400.000 | 52.900 |
| Egenkapital i alt | <u>4.257.939</u> | <u>4.281.368</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000 | 10.000 |
| Selskabsskat | 6.534 | 12.256 |
| Anden gæld | 16.631 | 16.492 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>38.165</u> | <u>38.748</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>38.165</u> | <u>38.748</u> |
| Passiver i alt | <u>4.296.104</u> | <u>4.320.116</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 1/10 2018 - 31/12 2018 | 1/10 2017 - 30/9 2018 | |
|---|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 6.534 | |
| | 0 | 6.534 | |
| | 31/12 2018 | 30/9 2018 | |
| 2. Kapitalandele i associerede virksomheder | | | |
| Kostpris 1. oktober 2018 | 577.000 | 564.500 | |
| Tilgang i årets løb | 25.000 | 15.000 | |
| Afgang i årets løb | 0 | -2.500 | |
| Kostpris 31. december 2018 | 602.000 | 577.000 | |
| Nedskrivninger 1. oktober 2018 | -12.116 | -4.015 | |
| Årets nedskrivninger | 12.116 | -8.101 | |
| Nedskrivninger 31. december 2018 | 0 | -12.116 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 602.000 | 564.884 | |
| Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter | | | |
| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
| SOHO Kontorhotel ApS, København | 26,67 % | 4.215.052 | 3.994.021 |
| NOHO ApS, København | 30 % | 1.996.555 | 1.741.445 |
| SOHO Klosterstræde ApS, København | 25 % | 50.342 | -51.192 |
| SOHO Nomads ApS, København | 25 % | 18.505 | -31.495 |
| | | 6.280.454 | 5.652.779 |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>30/9 2018</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2018 | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober 2018 | 4.103.468 | 2.768.082 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -370.529 | 1.335.386 |
| | <u>3.732.939</u> | <u>4.103.468</u> |
| 5. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. oktober 2018 | 52.900 | 51.700 |
| Udloddet udbytte | -52.900 | -51.700 |
| Udbytte for regnskabsåret | 400.000 | 52.900 |
| | <u>400.000</u> | <u>52.900</u> |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med tredjemand på balancedagen kr. 0, er stillet ulimiteret selvskyldnerkaution. | | |