

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

SOHO Invest ApS

Flæsketorvet 68, 1., 1711 København V

CVR-nr. 32 13 80 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024.

Casper Bak Vittrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 22. maj 2024

Direktion

Casper Bak Vittrup
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i SOHO Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SOHO Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt 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. januar - 31. december |
| Direktion | Casper Bak Vittrup, Direktør |
| Revision | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø |
| Kapitalinteresser | SOHO Kontorhotel ApS, København NOHO ApS, København SOHO Klosterstræde ApS, København SOHO Nomads ApS, København Gone Fishing ApS, København 5Ways ApS, København La Calle ApS, København |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -36 t.kr. mod -13 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.063 t.kr. mod 3.467 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets udløb, som kan forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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.

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.

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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser, indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttotab | -35.697 | -13.296 |
| Indtægter af kapitalinteresser | 1.924.806 | 3.498.300 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 100.000 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 78.273 | 144.761 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 6.837 | -171.235 |
| Resultat før skat | 2.074.219 | 3.458.530 |
| 1 Skat af årets resultat | -10.886 | 8.256 |
| Årets resultat | 2.063.333 | 3.466.786 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 900.000 |
| Udbytte for regnskabsåret | 800.000 | 600.000 |
| Overføres til overført resultat | 1.263.333 | 1.966.786 |
| Disponeret i alt | 2.063.333 | 3.466.786 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Kapitalinteresser | 636.500 | 622.500 |
| 3 Andre værdipapirer og kapitalandele | 107.000 | 8.750 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>743.500</u> | <u>631.250</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>743.500</u> | <u>631.250</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser | 2.166.148 | 1.169.796 |
| Udskudte skatteaktiver | 89.844 | 42.961 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 25.308 |
| Andre tilgodehavender | 475.721 | 252.217 |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.731.713</u> | <u>1.490.282</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 4.177.094 | 0 |
| Værdipapirer i alt | <u>4.177.094</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | 779.208 | 4.842.364 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>7.688.015</u> | <u>6.332.646</u> |
| Aktiver i alt | <u>8.431.515</u> | <u>6.963.896</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 7.452.194 | 6.188.860 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 800.000 | 600.000 |
| Egenkapital i alt | <u>8.377.194</u> | <u>6.913.860</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 6.250 | 6.250 |
| Selskabsskat | 45.750 | 0 |
| Anden gæld | 2.321 | 43.786 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>54.321</u> | <u>50.036</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>54.321</u> | <u>50.036</u> |
| Passiver i alt | <u>8.431.515</u> | <u>6.963.896</u> |

- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 57.750 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | -46.883 | -8.256 |
| Regulering af tidligere års skat | 19 | 0 |
| | <u>10.886</u> | <u>-8.256</u> |

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 2. Kapitalinteresser | | |
| Anskaffelsessum, primo 1. januar 2023 | 622.500 | 614.500 |
| Tilgang i årets løb | 14.000 | 8.000 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>636.500</u> | <u>622.500</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>636.500</u> | <u>622.500</u> |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| SOHO Kontorhotel ApS, København | 26,67 % | 4.752.320 | 4.419.283 |
| NOHO ApS, København | 30 % | 3.475.822 | 1.668.297 |
| SOHO Klosterstræde ApS, København | 25 % | -1.787.562 | 259.885 |
| SOHO Nomads ApS, København | 25 % | 192.052 | -22.207 |
| Gone Fishing ApS, København | 25 % | -1.768.767 | -127.882 |
| 5Ways ApS, København | 20 % | -3.213.967 | -2.871.652 |
| La Calle ApS, København | 35 % | 40.000 | 0 |
| | | <u>1.689.898</u> | <u>3.325.724</u> |

| | | |
|--|-----------------------|---------------------|
| 3. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 8.750 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 200.000 | 8.750 |
| Afgang i årets løb | -101.750 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>107.000</u> | <u>8.750</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>107.000</u> | <u>8.750</u> |

Noter

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------|--------------------------------------|
| 4. Oplysninger om dagsværdi | | |
| | | Børsnoterede obligationer |
| Dagsværdi 31. december 2023 | | <u>1.487.788</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>1.704</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med Nykredit på balancedagen t.kr. 0, er stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har, overfor 2 kapitalinteresser, afgivet støtteerklæring. Støtteerklæringen gælder frem til 1. januar 2025.

Selskabet har, overfor kapitalinteresses pengeinstitut, afgivet tilbagetrædelseserklæring vedr. selskabets tilgodehavende hos kapitalinteresse. Tilgodehavendet andrager på balancedagen t.kr. 826.