

SOHO Invest ApS

Flæsketorvet 68, 1., 1711 København V

CVR-nr. 32 13 80 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2021.

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. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 19. maj 2021

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. januar - 31. december 2020 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 revisors Etiske 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 19. maj 2021

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. januar - 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 bruttofortjeneste udgør 3 t.kr. mod -16 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 350 t.kr. mod 1.111 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

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 associerede virksomheder 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	2.500	-16.250
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	293.700	1.041.300
Andre finansielle indtægter	70.785	110.681
Øvrige finansielle omkostninger	-949	-5.827
Resultat før skat	366.036	1.129.904
1 Skat af årets resultat	-16.104	-19.030
Årets resultat	349.932	1.110.874
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	400.000
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overføres til overført resultat	0	310.874
Disponeret fra overført resultat	-50.068	0
Disponeret i alt	349.932	1.110.874

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	614.500	614.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>614.500</u>	<u>614.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>614.500</u>	<u>614.500</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.191.544	2.843.712
Andre tilgodehavender	425.400	408.747
Tilgodehavender i alt	<u>2.616.944</u>	<u>3.252.459</u>
Likvide beholdninger	<u>1.312.201</u>	<u>736.294</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.929.145</u>	<u>3.988.753</u>
Aktiver i alt	<u>4.543.645</u>	<u>4.603.253</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.993.745	4.043.813
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Egenkapital i alt	<u>4.518.745</u>	<u>4.568.813</u>
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	15.000
Selskabsskat	14.104	17.030
Anden gæld	4.546	2.410
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.900</u>	<u>34.440</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.900</u>	<u>34.440</u>
 Passiver i alt	<u>4.543.645</u>	<u>4.603.253</u>
 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	16.104	19.030
	16.104	19.030
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	614.500	602.000
Tilgang i årets løb	0	12.500
Kostpris 31. december 2020	614.500	614.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	614.500	614.500

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
SOHO Kontorhotel ApS, København	26,67 %	3.950.743	3.574.059
NOHO ApS, København	30 %	5.273.413	1.410.346
SOHO Klosterstræde ApS, København	25 %	-2.587.002	-699.056
SOHO Nomads ApS, København	25 %	-315.519	117.883
Gone Fishing ApS, København	25 %	-271.044	-277.571
		6.050.591	4.125.661

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med Nykredit på balancedagen t.kr. 1.065, er stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Noter

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har, overfor 2 associerede selskaber, afgivet støtteerklæring. Støtteerklæringen gælder frem til 1. januar 2022.

Selskabet har, overfor associeret selskabs pengeinstitut, afgivet tilbagetrædelseserklæring vedr. selskabets tilgodehavende hos associeret virksomhed. Tilgodehavendet andrager på balancedagen t.kr. 350.