

*Søltoft Finans ApS  
Kapelvej 51, 3. tv  
2200 København N*

*CVR-nr: 32 83 08 03*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28 / 5 2020

---

Henrik Søltoft  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Søltoft Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 31 / 3 2020

**Direktion**

Henrik Søltoft

**Til kapitalejerne i Søltoft Finans ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søltoft Finans ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

Brøndby, den 31 / 3 2020

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Johnny Miltoft  
Registreret revisor  
mne6376

**Selskabet**

Søltoft Finans ApS  
Kapelvej 51, 3. tv  
2200 København N

CVR-nr.: 32 83 08 03  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Søltoft

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom og besiddelse af aktier, anparter, investering og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**GENERELT**

Årsregnskabet for Søltoft Finans ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

**Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.



**Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

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

**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 -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**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**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Modtagne tilskud til forbedringer er modregnet i anskaffelsesprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter,

uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter bindingspligt vedrørende vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond samt lignende vedligeholdelsesforpligtelser selskabet har forpligtet sig til.

##### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

---

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2019 DKK	2018 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-3.052.180</b>	<b>-1.543</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-267.360	-144
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-3.319.540</b>	<b>-1.687</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-8.293	9.491
Andre finansielle indtægter	115.026	1
Andre finansielle omkostninger	-328.329	-7.375
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-3.541.136</b>	<b>430</b>
Skat af årets resultat	105.228	378
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-3.435.908</b>	<b>808</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	108
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.800.000	0
Overført resultat	-5.235.908	700
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-3.435.908</b>	<b>808</b>

## AKTIVER

	2019 DKK	2018 TDKK
Grunde og bygninger	14.913.798	12.120
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.913.798</b>	<b>12.120</b>
1 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.480.000	4.538
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4.480.000</b>	<b>4.538</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>19.393.798</b>	<b>16.658</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.116	14
Selskabsskat	12.773	0
Andre tilgodehavender	3.052.903	0
Udskudt skatteaktiv	450.000	345
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.562.792</b>	<b>359</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.665
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>0</b>	<b>1.665</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>399.752</b>	<b>5.954</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.962.544</b>	<b>7.978</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>23.356.342</b>	<b>24.636</b>

## PASSIVER

	2019 DKK	2018 TDKK
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	10.939.085	16.175
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	108
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>11.064.085</b>	<b>16.408</b>
Andre hensatte forpligtelser	142.838	127
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>142.838</b>	<b>127</b>
Prioritetsgæld	11.200.376	5.159
Deposita	357.000	57
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.557.376</b>	<b>5.216</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	63.400	61
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
Anden gæld	68.367	15
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	445.276	2.794
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>592.043</b>	<b>2.885</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>12.149.419</b>	<b>8.101</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>23.356.342</b>	<b>24.636</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019 DKK	2018 TDKK
<b>1 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris, primo	11.732.574	12.514
Tilgang i årets løb	4.480.000	0
Afgang i årets løb	-11.732.574	-781
	<u>4.480.000</u>	<u>11.733</u>
Kostpris 31. december 2019	4.480.000	11.733
Af-/nedskrivninger, primo	-7.195.074	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-7.195
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele	7.195.074	0
	<u>0</u>	<u>-7.195</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2019	0	-7.195
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>4.480.000</u></b>	<b><u>4.538</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
BHJ Cool A/S, Skovlunde	42,5%	11.428.443	-743.621

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	16.174.993	-5.235.908	10.939.085
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	-108.000	0
	<u>16.407.993</u>	<u>-5.343.908</u>	<u>11.064.085</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

125.000 anparter á nom 1	125.000
	<u>125.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	5.219.554	11.263.776	63.400	10.900.000
Deposita	57.148	357.000	0	0
	<u>5.276.702</u>	<u>11.620.776</u>	<u>63.400</u>	<u>10.900.000</u>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har et skatteaktiv på TDKK 725.000 der ikke er indregnet i regnskabet.

Selskabet har i forbindelse med byfornyelse og vedligeholdelse af bygningen modtaget tilsagn om indfasningsstøtte i forbindelse af lejeforhøjelser de kommende 10 år. Støtten for 2019 er endnu ikke opgjort og udbetalt og indregnes i 2020 sammen med støtten for 2020.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve på i alt TDKK 11.703 vedrørende ejendommen Kapelvej 51, 2200 København N. Ejendommen er i regnskabet bogført til TDKK 14.914.

Der er afgivet garantier på TDKK 6.107 overfor Nykredit i forbindelse med forhåndslån.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Søltøft

### Direktør

På vegne af: Søltøft Finans ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-312551969581

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-05-27 11:36:31Z

NEM ID 

## Johnny Miltoft

### Registreret revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:92769750

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-05-28 04:31:37Z

NEM ID 

## Henrik Søltøft

### Dirigent

På vegne af: Søltøft Finans ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-312551969581

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-05-28 04:44:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JFJBM-1WWBB2-QYFES-Y55EQ-BZXSE-Q48EE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>