

# Soltoftevej 5 ApS

Søren Norbys Allé 9, A, st,

2300 København S

CVR-nr. 40607501

## Årsrapport 2020/21

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-11-2021

---

Casper Onsberg Skaarup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

**Soltoftevej 5 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 for Soltoftevej 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 18-11-2021

### **Direktion**

Nicklas Kusk Snelling  
Direktør

Casper Onsberg Skaarup  
Direktør

**Soltoftevej 5 ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

Soltoftevej 5 ApS  
Søren Norbys Allé 9, A, st,  
2300 København S

CVR-nr.

40607501

Stiftelsesdato

11-06-2019

Regnskabsår

01-07-2020 - 30-06-2021

**Direktion**

Nicklas Kusk Snelling, Direktør  
Casper Onsberg Skaarup, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering samt anden hermed forbunden virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 udviser et resultat på kr. -1.804.575, og selskabets balance pr. 30-06-2021 udviser en balancesum på kr. 7.093.971, og en egenkapital på kr. 658.504.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Soltoftevej 5 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2020/21 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af

## Anvendt regnskabspraksis

udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-192.247</b>	<b>-112.582</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.388.788	2.517.735
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.581.035</b>	<b>2.405.153</b>
Finansielle omkostninger	1	-340.813	-8.772
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.921.848</b>	<b>2.396.381</b>
Skat af årets resultat		117.273	26.698
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.804.575</b>	<b>2.423.079</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		-1.388.788	2.517.735
Overført resultat		-415.787	-94.656
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.804.575</b>	<b>2.423.079</b>



Soltoftevej 5 ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.950.000	7.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.950.000</b>	<b>7.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.950.000</b>	<b>7.500.000</b>
Udskudte skatteaktiver		143.971	26.698
<b>Tilgodehavender</b>		<b>143.971</b>	<b>26.698</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>143.971</b>	<b>26.698</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.093.971</b>	<b>7.526.698</b>

**Balance 30. juni 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.128.947	2.517.735
Overført resultat		-510.443	-94.656
<b>Egenkapital</b>		<b>658.504</b>	<b>2.463.079</b>
Gæld til banker		605.855	541.016
Gæld til associerede virksomheder		170.094	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.563.837	4.515.678
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		95.681	6.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.435.467</b>	<b>5.063.619</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.435.467</b>	<b>5.063.619</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.093.971</b>	<b>7.526.698</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.966	0
Andre finansielle omkostninger	333.847	8.772
	<b>340.813</b>	<b>8.772</b>

## 2. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.