

Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS

CVR-nr. 37 49 98 03

Brolæggerstræde 6
1211 København K

Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 24. februar 2016 - 31. december 2016)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
22/5 - 2017, hvor det blev besluttet, at
årsregnskabet for det kommende
regnskabsår ikke skal revideres, jf.
ledespåtegningen.



Lennart Bent Lajboschitz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 24. februar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. februar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2017

I direktionen:



Lennart Bent

Lajboschitz

Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS Brolæggerstræde 6 1211 København K
	CVR-nr.: 37 49 98 03
	Stiftet: 24. februar 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 24. februar - 31. december
Direktion	Lenart Bent Lajboschitz

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabets ejendomme er under ombygning. Der forventes fremadrettet en positiv drift vedrørende udlejning af ejendommene. Selskabskapitalen forventes reetableret gennem egen positiv drift fremadrettet.

Det ultimative moderselskab har tilkendegivet at ville understøtte selskabet finansielt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 24. februar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		-514.780
Af- og nedskrivninger	1	-403.045
Driftsresultat		-917.825
Finansielle omkostninger		-8.771
Ordinært resultat før skat		-926.596
Skat af årets resultat	2	203.851
Årets resultat		-722.745
 Forslag til resultatdisponering		
Overført overskud		-722.745
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Disponeret i alt		-722.745

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger	3	237.148.439
Materielle anlægsaktiver		<u>237.148.439</u>
Anlægsaktiver		<u>237.148.439</u>
Tilgodehavende fra lejere		11.504
Skatteaktiv		203.851
Andre tilgodehavender		863.058
Kortfristede tilgodehavender		<u>1.078.413</u>
Likvide beholdninger		<u>589.847</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.668.260</u>
Aktiver i alt		<u>238.816.699</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016
Anpartskapital		50.000
Overført resultat		-728.415
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Egenkapital	4	-678.415
Hensættelser til udskudt skat	5	0
Hensatte forpligtelser		0
Gæld til tilknyttede virksomheder		239.049.650
Langfristede gældsforpligtelser	6	239.049.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		445.464
Anden gæld		0
Kortfristede gældsforpligtelser		445.464
Gældsforpligtelser		239.495.114
Passiver i alt		238.816.699
Eventualforpligtelser og leasing	7	

Noter

	<u>2016</u>
1 Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger, grunde og bygninger	403.045
	<u>403.045</u>
2 Skat af årets resultat	
Skat af ordinært resultat	0
Regulering af udskudt skat	-203.851
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0
	<u>-203.851</u>
3 Materielle anlægsaktiver	
<i>Grunde og bygninger</i>	
Kostpris 24. februar	0
Årets tilgang	237.551.484
	<u>237.551.484</u>
Kostpris 31. december	<u>237.551.484</u>
Afskrivninger 24. februar	0
Årets afskrivninger	403.045
	<u>403.045</u>
Afskrivninger 31. december	<u>403.045</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>237.148.439</u>

Noter

	2016			
4 Egenkapital				
Anpartskapital 24. februar	50.000			
Anpartskapital 31. december	50.000			
Overført resultat 24. februar	0			
Stiftelsesomkostninger	-5.670			
Forslag til årets resultatfordeling	-722.745			
Overført resultat 31. december	-728.415			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 24. februar	0			
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0			
Udbetalt udbytte	0			
Forslag til årets resultatfordeling	0			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0			
Egenkapital 31. december	-678.415			
5 Hensættelser til udskudt skat				
Udskudt skat 24. februar	0			
Regulering af udskudt skat i året	-203.851			
	-203.851			
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31. december 2016	næste år	andel	efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	239.049.650	0	239.049.650	239.049.650
	239.049.650	0	239.049.650	239.049.650

Noter

7 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet indgår i sambeskatning med følgende selskaber:

- Mitco ApS (ultimativt moderselskab og administrationsselskab)
- Mitco Ejendomme ApS (moderselskab)
- Investeringselskabet Mitco ApS
- Ejendomsselskabet Absalon Sønder Boulevard ApS
- Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS
- Ejendomsselskabet St. Kongensgade 46 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS
- Vesterbrogade 72 ApS
- Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS
- Ejendomsselskabet Frederikholms Kanal 16 ApS
- Petersholm ApS
- Hornbækhotellerne ApS
- GR Ejendomme ApS
- Strandlodsvej 3-5 ApS
- Ejendomsselskabet Tullinsgade 21 ApS
- Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS
- Hornbækhus og Villa Strand ApS
- Ejendomsselskabet Trekronergade 26, 2500 Valby ApS
- Folkehuset Absalon ApS

Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning (lejeindtægter) fratrukket årets vareforbrug (driftsomkostninger), andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på lejere mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

Scrapværdien for selskabets bygning udgør 80 % af anskaffessummen.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for 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.

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.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.