

## **Søato ApS**

Østergade 39  
3250 Gilleleje

## **ÅRSRAPPORT 2016**

CVR NR: 66 21 10 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 08.01.17

---

Søren Sehested  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

Indholdsfortegnelse.....	1
Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december .....	9
Balance pr. 31. december.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Noter til årsregnskabet.....	12

# Virksomhedsoplysninger

---

<b>Selskabet:</b>	Søato ApS Østergade 39 3250 Gilleleje
<b>CVR-nr:</b>	66 21 10 10
<b>Stiftet:</b>	25. august 1980
<b>Hjemsted:</b>	Gribskov
<b>Regnskabsår:</b>	01.01.16 - 31.12.16
<b>Direktion:</b>	Søren Sehested
<b>Revision:</b>	<b>Gilfelt Revision ApS</b>  Birkedalen 5 2960 Rungsted Kyst
<b>Pengeinstitut:</b>	Nykredit A/S
<b>Selskabets hovedaktivitet:</b>	at handle med værdipapirer, ejendomme og udlejning af disse.
<b>Generalforsamling:</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 8. januar 2017 på selskabets adresse

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Søato 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Gilleleje den. 08.01.17**

**Direktion:**

Søren Sehested

# Revisors erklæring om opstilling af regnskab

---

**Til kapitalejerne i Søato ApS**

**Til den daglige ledelse i Søato ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Søato ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 Ethiske 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Rungsted Kyst, den 8. januar 2017**

**Gilfelt Revision ApS**

**CVR NR: 28108303**



**Steen Gilfelt**

**registreret revisor**

# Ledelsesberetning

---

## Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter at handle med værdipapirer, ejendomme og udlejning af disse.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

## Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 2015 - udviser et resultat på -430.648 kr. , og virksomhedens balance pr. 31.12.16 udviser en balancesum på 15.978.130 kr., og en egenkapital på 4.593.909 kr.

## Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Søato ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse b-virksomheder.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om ledelsesberetningen.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investering i erhverv- og udlejningsejendomme er ændret til værdiansættelse af ejendommene til en forrettet værdi i forhold til overskud af nettolejen før renter.

Hvilket giver et mere retvisende udtryk af regnskabet.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Nettoomsætning**

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

## **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

## **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Heri medtages realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## **Aktiver**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsaktiver**

Investeringsaktiver omfatter investering i erhvervsejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Aktiverne indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af investeringen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige aktiver, indgår disse som grundlag for vurderingen af aktivernes dagsværdi.

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

Kapitalandelene i måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, herunder indre værdi eller salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

## **Likvider**



# Anvendt regnskabspraksis

---

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Hensatte forpligtelser

### Udskudt skat

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.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Gældsforpligtelser

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

For fastforrentede realkreditlån som obligationslån svarer amortiseret kostpris for restgælden beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

### 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 aconto skatter.

# Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

---

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
Bruttoresultat		146.361	99
Personaleomkostninger	1	0	11
Afskrivninger		47.038	121
<b>Driftsresultat</b>		<b>99.324</b>	<b>-33</b>
Andre finansielle indtægter		32.326	2.258
Andre finansielle omkostninger		560.216	392
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-428.566</b>	<b>1.833</b>
Skat af årets resultat	2	2.082	398
<b>Årets resultat</b>		<b>-430.648</b>	<b>1.434</b>
<b>Forslag til resultat disponering</b>			
Udbytte		50.000	50
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-125.927	0
Overført til næste år		-354.721	1.384
<b>I alt</b>		<b>-430.648</b>	<b>1.434</b>

## Balance pr. 31. december

---

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.100.000	4.472
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.100.000</b>	<b>4.472</b>
Kapitalinteresser associerede virksomheder		25.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>25.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.125.000</b>	<b>4.472</b>
Andre tilgodehavender		113.114	14
<b>Tilgodehavender</b>		<b>113.114</b>	<b>14</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.896.523	3.283
Likvide beholdninger		10.843.493	9.051
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.853.130</b>	<b>12.348</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.978.130</b>	<b>16.820</b>

## Balance pr. 31. december

---

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		250.000	250
Reserver for opskrivninger		2.408.129	2.534
Overført resultat		1.885.780	2.241
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	50
<b>Egenkapital</b>	3	<b>4.593.909</b>	<b>5.075</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	303.583	304
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>303.583</b>	<b>304</b>
Prioritetsgæld	5	2.500.000	3.197
Konvertible gældsbreve		7.000.000	7.000
Modtaget forudbetaling		57.000	57
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.557.000</b>	<b>10.254</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Selskabsskat	7	0	410
Mellemregning med direktion og ledelse		1.086.304	768
Anden gæld		427.334	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.523.638</b>	<b>1.188</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.080.638</b>	<b>11.442</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.978.130</b>	<b>16.820</b>
Ejerforhold	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualaktiver og -forpligtelser	10		

# Noter til årsregnskabet

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	t.kr.
	Gager og lønninger	0	0
	Pensioner	0	0
	Omkostninger til social sikring	0	11
	 Antal personer beskæftiget i gennemsnit i året 0 mod 0 sidste år		
	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	t.kr.
	Skat af årets resultat	0	460
	Regulering af tidl.års skat	2.473	0
	Regulering af udskudt skat	-391	-62
	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2.082</b>	<b>398</b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	t.kr.
	Selskabskapital primo	250.000	250
	<b>Virksomhedskapital, ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>250</b>
	Opskrivninger, primo	2.534.056	2.534
	Årets opskrivninger	-125.927	0
	<b>Opskrivningshenlæggelser, ultimo</b>	<b>2.408.129</b>	<b>2.534</b>
	Overført overskud eller tab pr	2.240.500	856
	Årets resultat	-430.648	1.434
	Udbytte	-50.000	-50
	Henlæggelse til reserve	125.927	0
	<b>Overført resultat, ultimo</b>	<b>1.885.780</b>	<b>2.241</b>
	Forslag til udbytte	100.000	100
	Udbetalt udbytte	-50.000	-50
	<b>Udbytte, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>4.593.909</b>	<b>5.075</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

# Noter til årsregnskabet

250.000 stk. anparter á nom. kr. 1

Selskabskapitalen har ikke være ændret de seneste 5 år.

<b>4</b>	<b>Hensættelse til udskudt skat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	t.kr.
	Hensættelser til udskudt skat	303.974	366
	Årets ændringer i hensættelser	-391	-62
	<b>Hensættelse til udskudt skat</b>	<b>303.583</b>	<b>304</b>
<b>5</b>	<b>Prioritetsgæld</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	t.kr.
	Prioritetsgæld Lyngby Hovedg	2.500.000	2.500
	Prioritetsgæld Nykredit Rågele	0	697
	<b>Prioritetsgæld</b>	<b>2.500.000</b>	<b>3.197</b>
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	t.kr.
	Prioritetsgæld	2.500.000	3.197
	Konvertible gældsbreve	7.000.000	7.000
	Modtaget forudbetaling	57.000	57
	af den langfristede gæld forfalder kr. 9.500.000 efter 5 år		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.557.000</b>	<b>10.254</b>
<b>7</b>	<b>Selskabsskat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	t.kr.
	Selskabsskat primo	410.013	63
	Overført til tilgodehavender	0	14
	1. rate ordinær acontoskat	-5.000	0
	2. rate frivillige acontoskat	-8.114	-50
	Overskydende skat	13.114	0
	Skat af årets resultat	0	460
	Betalt skat i regnskabsåret	-410.013	-77
	<b>Selskabsskat</b>	<b>0</b>	<b>410</b>

# Noter til årsregnskabet

---

## **9      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen på statusdagen iflg. direktionen.

## **10     Eventualaktiver og -forpligtelser**

Ingen på statusdagen iflg. direktionen.