

Mitco Ejendomme ApS

CVR-nr. 25 33 46 39

Høkerboderne 8, 1.
1712 København V

Årsrapport 2017

(regnskabsperiode 1. januar 2017 - 31. december 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
16 15-2018



Lennart Bent Lajboschitz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	21

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Mitco Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2018

I direktionen:



Lennart Bent
Lajboschitz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Mitco Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mitco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

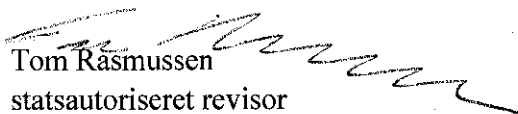
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

16. MAJ
Greve, den 16. maj 2018

T. Rasmussen Revision,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 32 94 24 90


Tom Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne10032

Selskabsoplysninger

Selskabet	Mitco Ejendomme ApS Høkerboderne 8, 1. 1712 København V
	CVR-nr.: 25 33 46 39
	Stiftet: 1. april 2000
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lennart Bent Lajboschitz
Revisor	T. Rasmussen Revision, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Ole Larsensvej 1 2670 Greve

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ejendomshandel og ejendomsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabet har negativ egenkapital. Det forventes at egenkapitalen vil blive reetableret i de kommende år gennem overskud fra datterselskaber.

Moderselskabet har tilkendegivet at støtte op om driften i selskabet og sikre den fornødne likviditet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
Lejeindtægter		292.448	199.948
Ejendomsomkostninger		-560.519	-300.298
Andre eksterne omkostninger		-1.795.649	-1.508.836
Bruttotab		-2.063.720	-1.609.186
Personaleomkostninger	1	-2.083.709	-1.046.150
Af- og nedskrivninger	2	-253.957	-250.224
Driftsresultat		-4.401.386	-2.905.560
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede		-12.463.665	958.723
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle indtægter		5.856	7
Finansielle omkostninger		-3.196	-2.081
Ordinært resultat før skat		-16.862.391	-1.948.911
Skat af årets resultat	3	852.735	389.651
Årets resultat		-16.009.656	-1.559.260
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-7.937.360	-2.517.983
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-8.072.296	958.723
Disponeret i alt		-16.009.656	-1.559.260

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	4	12.410.119	12.609.651
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	129.649	152.076
Materielle anlægsaktiver		12.539.768	12.761.727
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	69.293.911	69.757.576
Kapitalandele i associeret virksomhed	7	0	0
Andre kapitalandele	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver		69.293.911	69.757.576
Anlægsaktiver		81.833.679	82.519.303
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.362.327	1.075.854
Skatteaktiv	9	411.000	49.000
Andre tilgodehavender		49.450	5.136
Periodeafgrænsningsposter		3.471	3.699
Kortfristede tilgodehavender		1.826.248	1.133.689
Likvide beholdninger		182.690	140.104
Omsætningsaktiver		2.008.938	1.273.793
Aktiver i alt		83.842.617	83.793.096

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	8.072.296
Reserve for opskrivninger		2.030.460	2.030.460
Overført resultat		-13.179.716	-5.242.356
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	8	-11.023.256	4.986.400
Hensættelser til udskudt skat	9	0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	94.277.127	78.733.713
Langfristede gældsforpligtelser		94.277.127	78.733.713
Kortfristet del af langfristet gæld	10	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.252	0
Anden gæld		358.494	72.983
Kortfristede gældsforpligtelser		588.746	72.983
Gældsforpligtelser		94.865.873	78.806.696
Passiver i alt		83.842.617	83.793.096
Eventualforpligtelser og leasing	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.847.152	1.000.890
Pensioner	220.348	40.123
Omkostninger til social sikring	16.209	5.137
	<u>2.083.709</u>	<u>1.046.150</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>2</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	199.532	199.532
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.425	50.692
	<u>253.957</u>	<u>250.224</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	-362.000	-24.963
Underskud anvendt i sambeskatning	-490.735	-341.410
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-23.278
	<u>-852.735</u>	<u>-389.651</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 Grunde og bygninger		
<i>Valby Langgade</i>		
Kostpris 1. januar	3.321.998	3.321.998
Kostpris 31. december	3.321.998	3.321.998
Værdireguleringer 1. januar	2.603.154	2.603.154
Op- og nedskrivninger i året	0	0
Værdireguleringer 31. december	2.603.154	2.603.154
Afskrivninger 1. januar	1.323.567	1.190.762
Årets afskrivninger	132.805	132.805
Afskrivninger 31. december	1.456.372	1.323.567
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.468.780	4.601.585
<i>Margrethevej 3B</i>		
Kostpris 1. januar	3.486.116	3.486.116
Kostpris 31. december	3.486.116	3.486.116
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Afskrivninger 1. januar	177.399	149.510
Årets afskrivninger	27.889	27.889
Afskrivninger 31. december	205.288	177.399
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.280.828	3.308.717

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Grunde og bygninger... fortsat</i>		
<i>Østerbrogade 54C</i>		
Kostpris	4.854.700	4.897.173
Årets tilgang	0	-42.473
Kostpris	<u>4.854.700</u>	<u>4.854.700</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger	155.351	116.513
Årets afskrivninger	38.838	38.838
Afskrivninger	<u>194.189</u>	<u>155.351</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.660.511</u>	<u>4.699.349</u>
Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	<u>12.410.119</u>	<u>12.609.651</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	253.460	253.460
Årets tilgang	31.998	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>285.458</u>	<u>253.460</u>
Afskrivninger 1. januar	101.384	50.692
Årets afskrivninger	54.425	50.692
Afskrivninger 31. december	<u>155.809</u>	<u>101.384</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>129.649</u>	<u>152.076</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar	61.685.280	49.575.382		
Årets tilgang	12.000.000	11.809.898		
Overgået fra kapitalandele i associeret virksomhed	0	300.000		
Årets afgang	0	0		
Kostpris 31. december	<u>73.685.280</u>	<u>61.685.280</u>		
Værdireguleringer 1. januar	8.072.296	7.113.573		
Årets resultatandele	2.409.529	3.291.901		
Øvrige reguleringer	-11.414.923	920.440		
Afskrivning koncerngoodwill	-3.458.271	-3.253.618		
Udbytte til moderselskabet	0	0		
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.391.369</u>	<u>8.072.296</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>69.293.911</u>	<u>69.757.576</u>		
Heraf koncerngoodwill	<u>24.643.219</u>	<u>28.664.684</u>		
Informationer, jf. seneste årsregnskab				
	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS København CVR-nr. 36 39 97 32	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-487.196</u>	<u>-4.924.808</u>
Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46 ApS København CVR-nr. 35 86 90 42	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>1.081.940</u>	<u>2.877.550</u>

Noter

Informationer, jf. seneste årsregnskab (fortsat)

Ejendomsselskabet Absalon Sønder Boulevard ApS Ballerup CVR-nr. 36 45 95 49	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>258.082</u>	<u>918.146</u>
Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS København CVR-nr. 36 43 57 71	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-1.014.983</u>	<u>223.879</u>
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS København CVR-nr. 36 43 57 55	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>478.498</u>	<u>1.031.245</u>
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS København CVR-nr. 36 43 57 63	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-48.004</u>	<u>223.971</u>
Vesterbrogade 72 ApS København CVR-nr. 36 43 57 98	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-335.771</u>	<u>984.310</u>
Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS København CVR-nr. 36 45 82 40	<u>90%</u>	<u>55.556</u>	<u>-564.574</u>	<u>2.080.901</u>
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS København CVR-nr. 26 39 74 64	<u>100%</u>	<u>500.000</u>	<u>2.657.873</u>	<u>34.041.651</u>
GR Ejendomme ApS Ballerup CVR-nr. 36 50 61 48	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-107.616</u>	<u>-112.325</u>

Noter

Informationer, jf. seneste årsregnskab (fortsat)

Hornbækhotellerne ApS København CVR-nr. 37 10 85 53	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>415.100</u>	<u>-1.794.113</u>
Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS København CVR-nr. 37 32 12 81	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-702.622</u>	<u>-521.172</u>
Petersholm ApS København CVR-nr. 37 10 88 71	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-260.862</u>	<u>-462.025</u>
Ejendomsselskabet Trekronergade 26, 2500 Valby ApS København CVR-nr. 37 87 89 87	<u>63%</u>	<u>50.000</u>	<u>-463.905</u>	<u>-835.053</u>
Strandlodsvej 3-5 ApS København CVR-nr. 33 78 63 36	<u>100%</u>	<u>80.000</u>	<u>-563.194</u>	<u>-2.809.415</u>
Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS København CVR-nr. 37 49 98 03	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-3.252.276</u>	<u>-3.930.691</u>
Store Torv I/S Bornholms Regionskommune CVR-nr. 26 12 97 96	<u>100%</u>		<u>584.651</u>	<u>2.477.145</u>

Noter

	2017	2016
7 Kapitalandele i associeret virksomhed		
Kostpris	0	300.000
Overgået til kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-300.000
Kostpris	0	0
Værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer	0	0
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Andre kapitalandele

Selskabet ejer 8.000 anparter i moderselskabet Mitco ApS, svarende til en kapitalandel på 3,98 %.

Anskaffelsessummen for anparterne er kr. 4.825.000. Anparterne er regnskabsmæssigt nedskrevet til kr. 0.

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	126.000	126.000
Anpartskapital 31. december	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 1. januar	8.072.296	7.113.573
Forslag til årets resultatfordeling	-8.072.296	958.723
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 31. december	<u>0</u>	<u>8.072.296</u>
Reserve for opskrivninger 1. januar	2.030.460	1.991.423
Årets op- og nedskrivninger	0	0
Regulering af udskudt skat af op- og nedskrivninger	0	39.037
Reserve for opskrivninger 31. december	<u>2.030.460</u>	<u>2.030.460</u>
Overført resultat 1. januar	-5.242.356	-2.724.373
Forslag til årets resultatfordeling	-7.937.360	-2.517.983
Overført resultat 31. december	<u>-13.179.716</u>	<u>-5.242.356</u>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u>-13.053.716</u>	<u>2.955.940</u>

Noter

	2017	2016
9 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-49.000	15.000
Regulering af udskudt skat på op- og nedskrivninger	0	-39.037
Regulering af udskudt skat i året	-362.000	-24.963
	-411.000	-49.000

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	94.277.127	0	94.277.127	94.277.127
	94.277.127	0	94.277.127	94.277.127

Noter

11 Eventualforpligtelser og leasing

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for gæld i den tilknyttede virksomhed Store Torv I/S, ejerandel 100 %.

De totale regnskabsposter i årsrapporten 2017 for Store Torv I/S udgør:

Anlægsaktiver (ejendom)	tkr. 5.596
Omsætningsaktiver	tkr. 779
Gældsforpligtelser	tkr. 3.898

Herudover påhviler der selskabet et lån på ca. tkr. 50 vedrørende fælleslån i en ejerforening tilknyttet en af selskabes ejendomme. Fælleslånet afdrages løbende via det månedlige ejerforeningsbidrag.

Selskabet indgår i sambeskatning med følgende selskaber:

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

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

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for igangværende entreprisekontrakter i to datterselskaber har Mitco Ejendomme ApS stillet samlet garantier for et beløb maksimeret til 88,3 mio. kr.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelige ret til indtægten. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer, ejendomsskat og varmekonsum mm.

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Udbytte fra associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytte fra associerede virksomheder deklareret i regnskabsåret.

Finansielle poster

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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	25-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Der anvendes følgende scrapværdier for selskabets bygninger i procent af kostprisen/anskaffelsessummen:

<i>Valby Langgade, Valby</i>	0 %
<i>Margrethevej 3B, Gentofte</i>	80 %
<i>Østerbrogade 54C, København Ø</i>	80 %

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 salgsmkostninger 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris med fradrag af nedskrivning, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen nedskrives i det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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