

Mitco Ejendomme ApS

Høkerboderne 8, 1712 København V

CVR-nr. 25 33 46 39

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....
Lennart Bent Lajboschitz





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Mitco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2019
Direktion:

.....
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 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ 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 bl.a. 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.

København, den 24. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
mne33819

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Mitco Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Høkerboderne 8, 1712 København V
CVR-nr.	25 33 46 39
Stiftet	1. april 2000
Hjemstedskommune	København V
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lennart Bent Lajboschitz
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomshandel og ejendomsadministration.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

I regnskabsåret er det konstateret fejl vedrørende indregning af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Selskabet har ikke tidligere indregnet værdien af negative kapitalandele i tilknyttede selskaber, til trods for at selskabet hæfter for disse datterselskabers underbalancer. Idet fejlen er væsentlig er den korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primoegenkapital i indeværende regnskab.

Sammenligningstallene for 2017 er påvirket som følger:

Som følge af overstående er tilgodehavender i tilknyttede virksomheder reduceret fra 1.362.327 kr. til 255.855 kr. svarende til en korrektion på 1.106.472 kr.

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder er forhøjet fra 0 kr. til 13.390.904 kr.

Fejlen har haft negativ effekt på egenkapital som er reduceret fra -11.023.256 kr. til -25.520.629 kr., svarende til en korrektion på -14.497.373 kr.

Der henvises til note 3 for en yderligere omtale heraf.

Going concern

Selskabets ultimative moderselskab har efter statusdagen ydet et skattefrit koncerntilskud, således selskabets selskabskapital er fuldt ud reetableret.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2018 udgør 398.081 kr. mod 292.448 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et underskud på 1.684.623 kr. mod et underskud på 16.009.652 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 27.205.252 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Lejeindtægter	398.081	292.448
	Ejendomsomkostninger	-465.051	-560.519
	Andre eksterne omkostninger	-210.841	-1.754.828
	Bruttoresultat	-277.811	-2.022.899
4	Personaleomkostninger	-3.234.199	-2.124.526
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-256.130	-253.957
	Resultat før finansielle poster	-3.768.140	-4.401.382
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.385.861	-12.463.665
	Finansielle indtægter	8.183	5.856
	Finansielle omkostninger	-683	-3.196
	Resultat før skat	-1.374.779	-16.862.387
	Skat af årets resultat	-309.844	852.735
	Årets resultat	-1.684.623	-16.009.652
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.684.623	-16.009.652
		-1.684.623	-16.009.652

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	12.210.587	12.410.119
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.771	129.649
		<u>12.301.358</u>	<u>12.539.768</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	74.641.419	69.293.911
		<u>74.641.419</u>	<u>69.293.911</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>86.942.777</u>	<u>81.833.679</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.100	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.513.804	255.855
	Udskudte skatteaktiver	0	411.000
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	624.418	0
	Andre tilgodehavender	9.658	49.450
	Periodeafgrænsningsposter	51.983	3.471
		<u>2.216.963</u>	<u>719.776</u>
	Likvide beholdninger	<u>375.789</u>	<u>182.690</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.592.752</u>	<u>902.466</u>
	AKTIVER I ALT	<u>89.535.529</u>	<u>82.736.145</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	126.000	126.000
	Reserve for opskrivninger	2.030.460	2.030.460
	Overført resultat	-29.361.712	-27.677.089
	Egenkapital i alt	-27.205.252	-25.520.629
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.341.489	0
6	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.070.505	13.390.904
	Hensatte forpligtelser i alt	10.411.994	13.390.904
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	105.434.390	94.277.127
		105.434.390	94.277.127
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	471.063	230.249
	Anden gæld	423.334	358.494
		894.397	588.743
	Gældsforpligtelser i alt	106.328.787	94.865.870
	PASSIVER I ALT	89.535.529	82.736.145

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usædvanlige forhold
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	126.000	2.030.460	2.829.939	4.986.399
Regulering af egenkapital som korrektion af fejl	0	0	-14.497.376	-14.497.376
Overført via resultatdisponering	0	0	-16.009.652	-16.009.652
Egenkapital 1. januar 2018	126.000	2.030.460	-27.677.089	-25.520.629
Overført via resultatdisponering	0	0	-1.684.623	-1.684.623
Egenkapital 31. december 2018	126.000	2.030.460	-29.361.712	-27.205.252

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mitco Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 afkraafter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger vedrørende negative kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som følge af at selskabets hæftelser.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets ultimative moderselskab har efter statusdagen ydet et skattefrit koncerntilskud, således selskabets selskabskapital er fuldt ud reetableret.

3 Usædvanlige forhold

I regnskabsåret er det konstateret fejl vedrørende indregning af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Selskabet har ikke tidligere indregnet værdien af negative kapitalandele i tilknyttede selskaber, til trods for at selskabet hæfter for disse datterselskabers underbalancer.

Idet fejlen er væsentlig er den korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primoegenkapital i indeværende regnskab.

Sammenligningstallene for 2017 er påvirket som følger:

Som følge af overstående er tilgodehavender i tilknyttede virksomheder reduceret fra 1.362.327 kr. til 255.855 kr. svarende til en korrektion på 1.106.472 kr.

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder er forhøjet fra 0 kr. til 13.390.904 kr.

Fejlen har haft negativ effekt på egenkapital som er reduceret fra -11.023.256 kr. til -25.520.629 kr., svarende til en korrektion på -14.497.373 kr.

Der henvises endvidere til omtalen i ledelseberetning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017	
4 Personaleomkostninger			
Lønninger	2.966.421	1.882.152	
Pensioner	217.558	220.348	
Andre omkostninger til social sikring	23.517	16.209	
Andre personaleomkostninger	26.703	5.817	
	<u>3.234.199</u>	<u>2.124.526</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>4</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	11.662.814	285.458	11.948.272
Tilgange	0	17.719	17.719
Kostpris 31. december 2018	<u>11.662.814</u>	<u>303.177</u>	<u>11.965.991</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	2.603.154	0	2.603.154
Opskrivninger 31. december 2018	<u>2.603.154</u>	<u>0</u>	<u>2.603.154</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.855.849	155.809	2.011.658
Afskrivninger	199.532	56.597	256.129
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>2.055.381</u>	<u>212.406</u>	<u>2.267.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>12.210.587</u>	<u>90.771</u>	<u>12.301.358</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2018	73.685.280
Tilgange	5.000.000
Kostpris 31. december 2018	78.685.280
Værdireguleringer 1. januar 2018	-4.391.369
Årets resultat	5.844.136
Årets værdireguleringer	-2.038.357
Afskrivning er goodwill	-3.458.271
Værdireguleringer 31. december 2018	-4.043.861
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	74.641.419

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

Anskaffelsessummen for anparteme er kr. 4.825.000. Anparteme er regnskabsmæssigt nedskrevet til kr. 0.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS	København	100,00 %	624.420	549.217
Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46 ApS	København	100,00 %	3.803.220	925.670
Ejendomsselskabet Absalon Sønder Boulevard ApS	København	100,00 %	1.692.534	774.389
Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS	København	100,00 %	1.207.426	983.547
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS	København	100,00 %	1.267.165	235.920
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS	København	100,00 %	561.064	337.093
Vesterbrogade 72 ApS	København	100,00 %	699.342	-284.968
Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS	København	90,00 %	2.507.075	634.264
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS	København	100,00 %	37.148.422	3.106.771
GR Ejendomme ApS	København	100,00 %	-140.393	-28.068
Hornbækhotellerne ApS	København	100,00 %	-2.054.826	-260.713
Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS	København	100,00 %	-355.800	165.372
Petersholm ApS	København	100,00 %	-657.354	-195.330
Ejendomsselskabet Tre Kronergade 26, 2500 Valby ApS	København	62,50 %	-854.498	-332.591
Strandlodsvej 3-5 ApS	København	100,00 %	-3.479.229	-669.814
Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS	København	100,00 %	-4.916.923	-986.228
Store Torv I/S	København	100,00 %	3.366.749	889.604

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 105.434.390 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

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

De totale regnskabsposter i årsrapporten 2018 for Store Torv I/S udgør:

Anlægsaktiver (ejendom) tkr. 5.557

Omsætningsaktiver tkr. 1.565

Gældsforpligtelser tkr. 3.755

Herudover påhviler der selskabet et lån på ca. tkr. 50 vedrørende fælleslån i en ejerforening tilknyttet en af selskabets ejendomme.

Fælleslånet afdrages løbende via det månedlige ejerforeningsbidrag.

- Mitco ApS (ultimativt moderselskab og administrationselskab)
- 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
- Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS
- GR Ejendomme ApS
- Strandlodsvej 3-5 ApS
- Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS
- Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS
- Hornbækhus og Villa Strand ApS
- Ejendomsselskabet Trekronergade 26, 2500 Valby ApS
- Een Kobenhavn ApS
- Hornbækhotelleme ApS

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i datterselskaber har Mitco Ejendomme ApS stillet samlet garantier for et beløb maksimeret til 240 mio. kr.

10 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Mellemværende med tilknyttede virksomheder forrentes ikke.

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.”

Lennart Bent Lajboschitz

Direktion

På vegne af: Mitco Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-130680361186

IP: 193.106.xxx.xxx

2019-05-28 11:26:05Z

NEM ID 

Lennart Bent Lajboschitz

Dirigent

På vegne af: Mitco Ejendomme

Serienummer: PID:9208-2002-2-130680361186

IP: 193.106.xxx.xxx

2019-05-28 11:26:05Z

NEM ID 

Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-05-28 14:29:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D113M-E4J1-JIW6ZQ-V1KQQ-1M20Z-46XWJ

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>