

# Mitco Ejendomme ApS

Høkerboderne 8, 1712 København V

CVR-nr. 25 33 46 39

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2020

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2020  
Direktion:

.....  
Lennart Bent Lajboschitz

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Mitco Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mitco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 14. maj 2020  
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 Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomshandel og ejendomsadministration.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 12.497.599 kr. mod et underskud på 1.684.623 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 12.623.599 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirusen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i begyndelsen af 2020. COVID-19 udbruddet kan have en potentiel effekt på værdiansættelsen af ejendomme og dermed selskabets kapitalandele i datterselskaber.

Selskabets og datterselskabernes lejere forventes påvirket af COVID-19 udbruddet, men det forventes fortsat, at lejen afregnes i overensstemmelse med lejekontrakterne.

Udover ovenstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som har betydning for vurderingen af årsrapporten.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Lejeindtægter</b>	981.526	398.081
	Andre driftsindtægter	5.016.528	0
	Ejendomsomkostninger	-448.648	-465.051
	Andre eksterne omkostninger	-376.438	-237.544
	<b>Bruttoresultat</b>	5.172.968	-304.514
3	Personaleomkostninger	-2.047.021	-3.207.496
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-118.654	-256.130
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.007.293	-3.768.140
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.052.407	2.385.861
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.825.000	0
	Finansielle indtægter	0	8.183
	Finansielle omkostninger	-466.756	-683
	<b>Resultat før skat</b>	12.417.944	-1.374.779
	Skat af årets resultat	79.655	-309.844
	<b>Årets resultat</b>	12.497.599	-1.684.623
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-104.598	0
	Overført resultat	12.602.197	-1.684.623
		12.497.599	-1.684.623



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	7.807.887	12.210.587
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.845	90.769
		<u>7.846.732</u>	<u>12.301.356</u>
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	74.107.348	74.641.419
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.825.000	0
		<u>78.932.348</u>	<u>74.641.419</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>86.779.080</u>	<u>86.942.775</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.100
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.513.804
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	624.418
	Andre tilgodehavender	252.189	9.658
	Periodeafgrænsningsposter	0	51.983
		<u>252.189</u>	<u>2.216.963</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>15.163.684</u>	<u>375.789</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.415.873</u>	<u>2.592.752</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>102.194.953</u>	<u>89.535.527</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	126.000	126.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.640.694	2.030.460
	Overført resultat	2.856.905	-29.361.712
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.623.599</b>	<b>-27.205.252</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	233.147	1.341.489
5	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.282.174	9.070.505
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.515.321</b>	<b>10.411.994</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	80.448.183	105.434.390
	Anden gæld	73.930	0
		<b>80.522.113</b>	<b>105.434.390</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	235.263	471.061
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.028.687	0
	Anden gæld	269.970	423.334
		<b>1.533.920</b>	<b>894.395</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>82.056.033</b>	<b>106.328.785</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>102.194.953</b>	<b>89.535.527</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	126.000	2.030.460	-29.361.712	-27.205.252
Overført via resultatdisponering	0	-104.598	12.602.197	12.497.599
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	7.714.832	-7.714.832	0
Koncerntilskud	0	0	27.331.252	27.331.252
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2019</b>	<b>126.000</b>	<b>9.640.694</b>	<b>2.856.905</b>	<b>12.623.599</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mitco Ejendomme ApS for 2019 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.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

#### 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.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 2 Særlige poster

kr.	2019	2018
<b>Indtægter</b>		
Gevinst ved salg af ejendom	4.864.027	0
Andre indtægter	152.501	0
	<u>5.016.528</u>	<u>0</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Andre driftsindtægter	5.016.528	0
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>5.016.528</u>	<u>0</u>

## 3 Personaleomkostninger

Lønninger	1.790.306	2.966.421
Pensioner	234.885	217.558
Andre omkostninger til social sikring	21.830	23.517
	<u>2.047.021</u>	<u>3.207.496</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>5</u>

## 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	11.662.814	303.177	11.965.991
Afgange	-5.925.152	-101.384	-6.026.536
Kostpris 31. december 2019	<u>5.737.662</u>	<u>201.793</u>	<u>5.939.455</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	2.603.154	0	2.603.154
Opskrivninger 31. december 2019	<u>2.603.154</u>	<u>0</u>	<u>2.603.154</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	2.055.381	212.408	2.267.789
Afskrivninger	66.727	51.925	118.652
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver	-1.589.179	-101.385	-1.690.564
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>532.929</u>	<u>162.948</u>	<u>695.877</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>7.807.887</u>	<u>38.845</u>	<u>7.846.732</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomhe der	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2019	78.685.280	4.825.000	83.510.280
Tilgange	11.578.726	0	11.578.726
Afgange	-50.000	0	-50.000
Kostpris 31. december 2019	90.214.006	4.825.000	95.039.006
Værdireguleringer 1. januar 2019	-4.043.861	-4.825.000	-8.868.861
Årets værdireguleringer	-5.977.807	0	-5.977.807
Årets opskrivninger	0	4.825.000	4.825.000
Afskrivning er goodwill	-3.627.914	0	-3.627.914
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	-2.457.076	0	-2.457.076
Værdireguleringer 31. december 2019	-16.106.658	0	-16.106.658
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>74.107.348</b>	<b>4.825.000</b>	<b>78.932.348</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS	København	100,0 %	429.159	-195.250
EjendomsanpartsselskabetSt. Kongensgade 46 ApS	København	100,0 %	4.327.319	524.099
Ejendomsselskabet Absalon Sønder Boulevard ApS	København	100,0 %	1.866.467	173.933
Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS	København	100,0 %	1.633.254	425.828
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS	København	100,0 %	1.810.320	543.155
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS	København	100,0 %	484.632	-76.432
Vesterbrogade 72 ApS	København	100,0 %	895.797	196.455
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS	København	100,0 %	19.162.768	3.219.759
GR Ejendomme ApS	København	100,0 %	-362.287	-412.287
Hornbækhotellerne ApS	København	100,0 %	-1.390.896	-1.440.896
Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS	København	100,0 %	-331.617	24.183
Petersholm ApS	København	100,0 %	-884.247	-934.247
Ejendomsselskabet Trekronergade 26, 2500 Valby ApS	København	62,5 %	-400.408	966.789
Strandlodsvej 3-5 ApS	København	100,0 %	-1.138.539	-1.218.539
Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS	København	100,0 %	-2.944.334	-2.994.334
Store Torv I/S	København	99,5 %	4.106.121	739.418

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 80.448.183 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for gæld i den tilknyttede virksomhed Store Torv I/S, ejerandel 99,5 %.

De totale regnskabsposter i årsrapporten 2019 for Store Torv I/S udgør:

Anlægsaktiver (ejendom) tkr. 5.517

Omsætningsaktiver tkr. 2.321

Gældsforpligtelser tkr. 3.732

- 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 Trekronegade 26, 2500 Valby ApS
- Een København 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

#### 8 Sikkerhedsstillelser

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

# 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: Investeringsselskabet Mitco ApS m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-130680361186

IP: 193.106.xxx.xxx

2020-05-14 12:31:24Z

NEM ID 

## Lennart Bent Lajboschitz

### Dirigent

På vegne af: Investeringsselskabet Mitco ApS m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-130680361186

IP: 193.106.xxx.xxx

2020-05-14 12:31:24Z

NEM ID 

## Kaare Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-05-14 13:25:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6FQP0-WDVQE-OL5TI-G5AQG-ZIYN4-U0GCL

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](mailto: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>