

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS

CVR-nr. 26 39 74 64

Brolæggerstræde 6
1211 København K

Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016)

Opstillet uden revision eller review

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



Lennart Bent Lajboschitz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2017

I direktionen:



Lennart Bent
Lajboschitz
Direktør

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS
Brolæggerstræde 6
1211 København K

CVR-nr.: 26 39 74 64
Stiftet: 7. januar 2002
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lennart Bent Lajboschitz

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen Frederiksholms Kanal 16, 1220 København K.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

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	2016	(15 måneder) 2015
Bruttofortjeneste		4.024.131	4.868.204
Af- og nedskrivninger	1	-513.280	-641.600
Driftsresultat		3.510.851	4.226.604
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-1.920.764	-2.118.923
Ordinært resultat før skat		1.590.087	2.107.681
Skat af årets resultat	2	-380.879	-471.549
Årets resultat		1.209.208	1.636.132
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		1.209.208	1.636.132
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		1.209.208	1.636.132

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	3	74.396.567	74.909.847
Materielle anlægsaktiver		74.396.567	74.909.847
Anlægsaktiver		74.396.567	74.909.847
Tilgodehavende fra lejere		0	1.055
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.093.009	2.989.191
Andre tilgodehavender		108.392	56.786
Kortfristede tilgodehavender		5.201.401	3.047.032
Likvide beholdninger		930.553	414.630
Omsætningsaktiver		6.131.954	3.461.662
Aktiver i alt		80.528.521	78.371.509

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		21.205.413	21.205.413
Overført resultat		9.494.341	7.714.100
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	4	31.199.754	29.419.513
Hensættelser til udskudt skat	5	4.961.000	5.004.245
Hensatte forpligtelser		4.961.000	5.004.245
Gæld til realkreditinstitutter		40.492.206	38.935.243
Langfristede gældsforpligtelser	6	40.492.206	38.935.243
Kortfristet del af langfristet gæld	6	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.000	656
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.744	614
Selskabsskat		585.178	810.221
Anden gæld		3.285.639	4.201.017
Kortfristede gældsforpligtelser		3.875.561	5.012.508
Gældsforpligtelser		44.367.767	43.947.751
Passiver i alt		80.528.521	78.371.509
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	513.280	641.600
	<u>513.280</u>	<u>641.600</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	585.178	914.221
Skat af egenkapitalbevægelser	-161.060	-341.442
Regulering af udskudt skat	-43.245	-71.336
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6	-29.894
	<u>380.879</u>	<u>471.549</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris 1. januar	55.164.816	55.164.816
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>55.164.816</u>	<u>55.164.816</u>
Opskrivninger 1. oktober	<u>27.186.427</u>	<u>27.186.427</u>
Opskrivninger 31. december	<u>27.186.427</u>	<u>27.186.427</u>
Afskrivninger 1. januar	7.441.396	6.799.796
Årets afskrivninger	513.280	641.600
Afskrivninger 31. december	<u>7.954.676</u>	<u>7.441.396</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>74.396.567</u>	<u>74.909.847</u>

Noter

	2016	2015
4 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	500.000	500.000
Anpartskapital 31. december	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger 1. januar	21.205.413	18.462.577
Regulering udskudt skat	0	2.742.836
Årets reguleringer	0	0
Reserve for opskrivninger 31. december	21.205.413	21.205.413
Overført resultat 1. januar	7.714.100	7.709.303
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	732.093	1.452.943
Udskudt skat af regulering af sikringsinstrumenter	-161.060	-341.442
Øvrig regulering	0	-2.742.836
Forslag til årets resultatfordeling	1.209.208	1.636.132
Overført resultat 31. december	9.494.341	7.714.100
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	0	0
Egenkapital 31. december	31.199.754	29.419.513
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. oktober	5.004.245	5.075.581
Regulering af udskudt skat i året	-43.245	-71.336
	4.961.000	5.004.245

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	40.492.206	0	40.492.206	40.492.206
	40.492.206	0	40.492.206	40.492.206

7 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet indgår i sambeskatning med følgende selskaber:

- Mitco ApS (ultimativt moderselskab og administrationsselskab)
- Mitco Ejendomme ApS (moderselskab)
- Investeringsselskabet 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 Søkvæsthuset ApS
- Petersholm ApS
- Hornbækhotellerne 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
- Folkehuset Absalon ApS

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

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement i Danske Bank er tinglyst skadeløsbrev i grunde og bygninger på t.kr. 28.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 74.397.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 40.492, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 40.909, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 74.397.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Bygninger	40 år
Installationer	40 år

Scrapværdien for selskabets bygning udgør 80 % af anskaffessummen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.