

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS

CVR-nr. 26 39 74 64

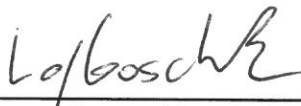
Brolæggerstræde 6
1211 København K

Årsrapport 2017

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

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/5 - 2018, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



Lennart Bent Lajboschitz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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

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

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		4.151.029	4.024.131
Af- og nedskrivninger	1	-513.280	-513.280
Driftsresultat		3.637.749	3.510.851
Finansielle omkostninger		-229.877	-1.920.764
Ordinært resultat før skat		3.407.872	1.590.087
Skat af årets resultat	2	-749.999	-380.879
Årets resultat		2.657.873	1.209.208
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		2.657.873	1.209.208
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		2.657.873	1.209.208

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	3	73.883.287	74.396.567
Materielle anlægsaktiver		73.883.287	74.396.567
Anlægsaktiver		73.883.287	74.396.567
Tilgodehavende fra lejere		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.657.830	5.093.009
Andre tilgodehavender		136.481	108.392
Kortfristede tilgodehavender		8.794.311	5.201.401
Likvide beholdninger		133.842	930.553
Omsætningsaktiver		8.928.153	6.131.954
Aktiver i alt		82.811.440	80.528.521

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		21.205.413	21.205.413
Overført resultat		12.336.238	9.494.341
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	4	34.041.651	31.199.754
Hensættelser til udskudt skat	5	4.893.000	4.961.000
Hensatte forpligtelser		4.893.000	4.961.000
Gæld til realkreditinstitutter		39.964.573	40.492.206
Langfristede gældsforpligtelser	6	39.964.573	40.492.206
Kortfristet del af langfristet gæld	6	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		300.418	3.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.276	1.744
Selskabsskat		869.902	585.178
Anden gæld		2.739.620	3.285.639
Kortfristede gældsforpligtelser		3.912.216	3.875.561
Gældsforpligtelser		43.876.789	44.367.767
Passiver i alt		82.811.440	80.528.521
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	513.280	513.280
	<u>513.280</u>	<u>513.280</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	869.902	585.178
Skat af egenkapitalbevægelser	-51.904	-161.060
Regulering af udskudt skat	-68.000	-43.245
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	6
	<u>749.999</u>	<u>380.879</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
	<u>55.164.816</u>	<u>55.164.816</u>
Kostpris 31. december		
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	7.954.676	7.441.396
Årets afskrivninger	513.280	513.280
	<u>8.467.956</u>	<u>7.954.676</u>
Afskrivninger 31. december		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>73.883.287</u>	<u>74.396.567</u>

Noter

	2017	2016
4 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	500.000	500.000
Anpartskapital 31. december	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger 1. januar	21.205.413	21.205.413
Regulering udskudt skat	0	0
Årets reguleringer	0	0
Reserve for opskrivninger 31. december	21.205.413	21.205.413
Overført resultat 1. januar	9.494.341	7.714.100
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	235.928	732.093
Udskudt skat af regulering af sikringsinstrumenter	-51.904	-161.060
Øvrig regulering	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	2.657.873	1.209.208
Overført resultat 31. december	12.336.238	9.494.341
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	34.041.651	31.199.754
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	4.961.000	5.004.245
Regulering af udskudt skat i året	-68.000	-43.245
	4.893.000	4.961.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.964.573	0	39.964.573	39.964.573
	39.964.573	0	39.964.573	39.964.573

7 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet indgår i sambeskatning med følgende selskaber:

- Mitco ApS (ultimativt moderselskab og administrationsselskab)
- 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 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 Trekronergade 26, 2500 Valby ApS
- Folkehuset Absalon ApS
- Een Kobenhavn ApS

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

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 2017 udgør t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 39.965, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 40.909, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 73.883.

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 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.

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 nominel værdi.