

# **Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS**

Jernbanegade 4, 4., 1608 København V  
CVR-nr. 26 39 74 64

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.05.21

Lennart Bent Lajboschitz  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS  
c/o UBSBolig A/S  
Jernbanegade 4, 4.  
1608 København V  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 26 39 74 64  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lennart Bent Lajboschitz

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 12. maj 2021

**Direktionen**

Lennart Bent Lajboschitz

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 12. maj 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11743

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere ejendommen Frederiksholms Kanal 16, 1220 København K.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 3.183.749 mod DKK 3.219.759 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.346.517.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.251.592</b>	<b>4.361.641</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-394.161	-439.354
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.857.431</b>	<b>3.922.287</b>
1	Finansielle indtægter	320.454	254.558
	Finansielle omkostninger	-96.156	-48.949
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.081.729</b>	<b>4.127.896</b>
	Skat af årets resultat	-897.980	-908.137
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.183.749</b>	<b>3.219.759</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	3.183.749	3.219.759
	<b>I alt</b>	<b>3.183.749</b>	<b>3.219.759</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	45.926.401	46.320.562
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.926.401</b>	<b>46.320.562</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.926.401</b>	<b>46.320.562</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.770.177	14.022.676
	Udskudt skatteaktiv	1.108.115	1.069.099
	Andre tilgodehavender	2.979	81.082
	Periodeafgrænsningsposter	46.523	1.216
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.927.794</b>	<b>15.174.073</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>707.133</b>	<b>596.721</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.634.927</b>	<b>15.770.794</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.561.328</b>	<b>62.091.356</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	6.846.517	3.662.768
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.346.517</b>	<b>4.162.768</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	37.656.902	38.158.731
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.656.902</b>	<b>38.158.731</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	563.462	629.288
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	356.959	101.132
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.000.000
	Deposita	2.785.804	2.774.813
	Selskabsskat	936.996	872.953
	Anden gæld	914.688	391.671
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.557.909</b>	<b>19.769.857</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.214.811</b>	<b>57.928.588</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>50.561.328</b>	<b>62.091.356</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	500.000	443.009	15.000.000	15.943.009
Betalt udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.219.759	0	3.219.759
Saldo pr. 31.12.19	500.000	3.662.768	0	4.162.768
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	500.000	3.662.768	0	4.162.768
Forslag til resultatdisponering	0	3.183.749	0	3.183.749
Saldo pr. 31.12.20	500.000	6.846.517	0	7.346.517

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	320.454	254.558
I alt	320.454	254.558

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	55.502.064
Kostpris pr. 31.12.20	55.502.064
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-9.181.501
Afskrivninger i året	-394.162
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-9.575.663
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	45.926.401

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	563.462	35.462.738	38.220.364	38.788.019
I alt	563.462	35.462.738	38.220.364	38.788.019

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.276 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 45.926.

#### 6. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Mitco Holding ApS.

#### 7. Anvendt regnskabspraksis

##### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

##### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

##### *Klassifikation af investeringsejendomme*

Investeringsejendomme har hidtil været klassificeret som grunde og bygninger. Fremover klassificeres disse som investeringsejendomme, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har ikke haft en påvirkning på resultatet, balancesummen eller egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2019.

#### *Væsentlig fejl ved indregning af vedtaget udbytte*

I 2018 blev der foreslået udbytte med t.DKK 15.000, som blev vedtaget i 2019. Det vedtagne udbytte har været behandlet forkert i årsregnskabet for 2019, da udbyttet ikke blev udbetalt fra egenkapitalen i 2019. Dette har medført at selskabets egenkapital samt gæld til tilknyttede virksomheder har været indregnet med et forkert beløb. Rettelsen af fejlen har en ingen påvirkning på resultatet for 2019. Pr. 31.12.19 reduceres egenkapitalen med t.DKK 15.000. Fejlen påvirker ikke balancesummen pr. 31.12.19.

Sammenligningstal for 2019 er tilrettet i balance og noter.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	3-40	39.745.696

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsjendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.