

Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS

c/o Advokatfirmaet Marker
Brolæggerstræde 6, 1., 1211 København K

CVR-nr. 26 39 74 64

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2020

Dirigent:

.....
Lennart Bent Lajboschitz





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

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 1. april 2020
Direktion:

.....
Lennart Bent Lajboschitz
direktør

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

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
mne33819

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Advokatfirmaet Marker Brolæggerstræde 6, 1., 1211 København K
CVR-nr.	26 39 74 64
Stiftet	7. januar 2002
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lennart Bent Lajboschitz, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen Frederiksholms kanal 16, 1220 københavn K.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

I regnskabsåret er det konstateret, at investeringsejendomme fejlagtigt har været opskrevet til en værdi, baseret på moderselskabets allokering af anskaffelsesprisen for aktierne i selskabet. Dette har medført, at virksomhedens egenkapital, investeringsejendom og udskudt skat er indregnet med for høje beløb og at årsregnskabet for 2018 ikke gav et retvisende billede. Fejlen er derfor korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primo egenkapital i indeværende regnskab. Korrektionen har medført, at investeringsejendomme for 2018 er påvirket negativt med 27.186 t.kr. og udskudt skat er påvirket positivt med 5.981 t.kr. imens egenkapitalen primo er påvirket negativt med 21.205 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.219.759 kr. mod et overskud på 3.106.771 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 19.162.768 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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	4.361.641	4.427.153
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-439.354	-274.191
	Resultat før finansielle poster	3.922.287	4.152.962
	Finansielle indtægter	254.558	0
	Finansielle omkostninger	-48.949	-169.922
	Resultat før skat	4.127.896	3.983.040
	Skat af årets resultat	-908.137	-876.269
	Årets resultat	3.219.759	3.106.771
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	15.000.000
	Overført resultat	3.219.759	-11.893.229
		3.219.759	3.106.771

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	46.320.562	46.437.667
		<u>46.320.562</u>	<u>46.437.667</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.320.562</u>	<u>46.437.667</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.022.676	11.687.928
	Udsudte skatteaktiver	1.069.099	1.104.283
	Andre tilgodehavender	136.878	156.010
	Periodeafgrænsningsposter	1.216	1.871
		<u>15.229.869</u>	<u>12.950.092</u>
	Likvide beholdninger	<u>596.721</u>	<u>6.378</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.826.590</u>	<u>12.956.470</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>62.147.152</u></u>	<u><u>59.394.137</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	0	0
	Vedtaget udbytte	15.000.000	0
	Overført resultat	3.662.768	443.009
	Foreslået udbytte	0	15.000.000
	Egenkapital i alt	19.162.768	15.943.009
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	38.158.731	38.804.339
		38.158.731	38.804.339
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	629.288	595.269
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.132	372.892
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	22.276
	Skyldig selskabsskat	872.953	892.536
	Deposita	2.774.813	2.763.816
	Anden gæld	447.467	0
		4.825.653	4.646.789
	Gældsforpligtelser i alt	42.984.384	43.451.128
	PASSIVER I ALT	62.147.152	59.394.137

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Vedtaget udbytte	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	21.205.413	0	12.336.238	0	34.041.651
Regulering af egenkapital som korrektion af fejl	0	-21.205.413	0	0	0	-21.205.413
Overført via resultatdisponering	0	0	0	-11.893.229	15.000.000	3.106.771
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	0	0	443.009	15.000.000	15.943.009
Overført via resultatdisponering	0	0	0	3.219.759	0	3.219.759
Egenkapital overført til reserver	0	0	15.000.000	0	-15.000.000	0
Egenkapital 31. december 2019	500.000	0	15.000.000	3.662.768	0	19.162.768

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Væsentlige fejl

I regnskabsåret er det konstateret, at investeringsejendomme fejlagtigt har været opskrevet til en værdi, baseret på moderselskabets allokering af anskaffelsesprisen for aktierne i selskabet. Dette har medført, at virksomhedens egenkapital, investeringsejendom og udskudt skat er indregnet med for høje beløb og at årsregnskabet for 2018 ikke gav et retvisende billede. Fejlen er derfor korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primo egenkapital i indeværende regnskab. Korrektionen har medført, at investeringsejendomme for 2018 er påvirket negativt med 27.186 t.kr. og udskudt skat er påvirket positivt med 5.981 t.kr. imens egenkapitalen primo er påvirket negativt med 21.205 t.kr. Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alleomkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflydeselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragåselskabet, 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 indenårsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes lineært over kontrakternes løbetid.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til vedligehold, ejendomsskat, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på 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	40 år
Installationer	40 år

Scrapværdien for selskabets bygning udgør 80% af anskaffelsessummen.

Grunde afskrives ikke.

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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administrationsselskabet.

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)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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 tabserfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2019	55.179.814
Tilgange	322.249
Kostpris 31. december 2019	<u>55.502.063</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	8.742.147
Afskrivninger	439.354
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>9.181.501</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>46.320.562</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	38.788.019	629.288	38.158.731	35.724.887
	<u>38.788.019</u>	<u>629.288</u>	<u>38.158.731</u>	<u>35.724.887</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med følgende selskaber:

- 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 Søkvæsthuset ApS
- Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 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
- Een København Aps

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

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement i Danske Bank er tinglyst skadeløsbrev i grunde og bygninger på 28.000 t.kr. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 46.321 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 38.844 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger på 40.909 t.kr. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 46.321 t.kr.

7 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Mitco ApS	København	www.cvr.dk

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lennart Bent Lajboschitz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-130680361186

IP: 193.106.xxx.xxx

2020-04-02 12:45:28Z

NEM ID 

Lennart Bent Lajboschitz

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-130680361186

IP: 193.106.xxx.xxx

2020-04-02 12:45:28Z

NEM ID 

Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-04-02 12:51:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7X47E-1VGV8-S11KC-NEXFP-QESC7-SH7TV

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>