

# Ejendomsselskabet Trekronergade 26, 2500 Valby ApS

CVR-nr. 37 87 89 87

Brolæggerstræde 6  
1211 København K

## Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 15. juli 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>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 15. juli 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Trekronergade 26, 2500 Valby 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 15. juli 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

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tre Kronergade 26, 2500 Valby ApS Brolæggerstræde 6 1211 København K
	CVR-nr.: 37 87 89 87
	Stiftet: 15. juli 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Første regnskabsår: 15. juli 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Lennart Bent Lajboschitz

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

## **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 15. juli - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-465.668</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>-62.760</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-528.428</b>
Finansielle omkostninger		<u>-4.236</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-532.664</b>
Skat af årets resultat	2	<u>117.186</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-415.478</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført overskud		-415.478
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>-415.478</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2016
Grunde og bygninger	3	37.761.822
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>37.761.822</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.761.822</b>
Tilgodehavende fra lejere		12.500
Skatteaktiv	5	117.186
Andre tilgodehavender		148.064
Periodeafgrænsningsposter		12.570
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>290.320</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>159.555</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>449.875</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>38.211.697</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2016
Anpartskapital		50.000
Overført resultat		-421.148
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-371.148</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.052.099
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.919.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>36.971.099</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.913
Selskabsskat		0
Anden gæld		1.515.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.611.746</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.582.845</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>38.211.697</b>
Eventualforpligtelser og leasing	7	



## Noter

	<u>2016</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger, grunde og bygninger	<u>62.760</u>
	<b><u>62.760</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Skat af ordinært resultat	0
Regulering af udskudt skat	-117.186
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0
	<u>-117.186</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
<i>Grunde og bygninger</i>	
Kostpris 15. juli	0
Årets tilgang	<u>37.824.582</u>
Kostpris 31. december	<u>37.824.582</u>
Afskrivninger 15. juli	0
Årets afskrivninger	<u>62.760</u>
Afskrivninger 31. december	<u>62.760</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>37.761.822</u></b>

## Noter

	<u>2016</u>
<b>4 Egenkapital</b>	
Anpartskapital 15. juli	<u>50.000</u>
Anpartskapital 31. december	<u>50.000</u>
Overført resultat 15. juli	0
Stiftelsesomkostninger	-5.670
Forslag til årets resultatfordeling	<u>-415.478</u>
Overført resultat 31. december	<u>-421.148</u>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 15. juli	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0
Udbetalt udbytte	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	<u>0</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u><b>-371.148</b></u>
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>	
Udskudt skat 15. juli	0
Regulering af udskudt skat i året	<u>-117.186</u>
	<u><b>-117.186</b></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.052.099	0	27.052.099	27.052.099
Gæld til virksomhedsdeltagere	<u>9.919.000</u>	<u>0</u>	<u>9.919.000</u>	<u>9.919.000</u>
	<u><b>36.971.099</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>36.971.099</b></u>	<u><b>36.971.099</b></u>

# Noter

## 7 Eventualforpligtelser og leasing

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 Fredensborg Bycenter ApS
- Ejendomsselskabet Frederikholms Kanal 16 ApS
- Petersholm ApS
- Hornbækhotellerne ApS
- GR Ejendomme ApS
- Strandlodsvej 3-5 ApS
- Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS
- Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS
- Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS
- Hornbækhus og Villa Strand ApS
- Folkehuset Absalon ApS

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

## 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.

### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

# Anvendt regnskabspraksis

## 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

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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
-----------	-------

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 nominal 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.