

# Ejendomsselskabet Tre Kronergade 26, 2500 Valby ApS

CVR-nr. 37 87 89 87

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.  
ledespåtegningen.



---

Lennart Bent Lajboschitz  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

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

Selskabskapitalen forventes reetableret ved egen positiv drift fremadrettet.

Det ultimative moderselskab har tilkendegivet at ville understøtte selskabet finansielt.

## **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	2017	(6 måneder) 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>266.701</b>	<b>-465.668</b>
Af- og nedskrivninger	1	-170.799	-62.760
<b>Driftsresultat</b>		<b>95.902</b>	<b>-528.428</b>
Finansielle indtægter		108.205	0
Finansielle omkostninger		-790.395	-4.236
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-586.288</b>	<b>-532.664</b>
Skat af årets resultat	2	122.383	117.186
<b>Årets resultat</b>		<b>-463.905</b>	<b>-415.478</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-463.905	-415.478
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-463.905</b>	<b>-415.478</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	3	38.667.102	37.761.822
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>38.667.102</b>	<b>37.761.822</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.667.102</b>	<b>37.761.822</b>
Tilgodehavende fra lejere		0	12.500
Skatteaktiv	5	136.190	117.186
Andre tilgodehavender		24.563	148.064
Periodeafgrænsningsposter		0	12.570
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>160.753</b>	<b>290.320</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>545.034</b>	<b>159.555</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>705.787</b>	<b>449.875</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>39.372.889</b>	<b>38.211.697</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-885.053	-421.148
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-835.053</b>	<b>-371.148</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.389.496	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.935.756	27.052.099
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.132.508	9.919.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>38.457.760</b>	<b>36.971.099</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		0	38.457.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.620	95.913
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		1.674.562	1.515.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.750.182</b>	<b>1.611.746</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.207.942</b>	<b>38.582.845</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>39.372.889</b>	<b>38.211.697</b>
Eventualforpligtelser og leasing	7		



## Noter

	2017	2016
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, grunde og bygninger	170.799	62.760
	<b>170.799</b>	<b>62.760</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	-19.004	-117.186
Underskud anvendt i sambeskatning	-103.379	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-122.383</b>	<b>-117.186</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris 1. januar	37.824.582	0
Årets tilgang	1.076.079	37.824.582
Kostpris 31. december	38.900.661	37.824.582
Afskrivninger 1. januar	62.760	0
Årets afskrivninger	170.799	62.760
Afskrivninger 31. december	233.559	62.760
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>38.667.102</b>	<b>37.761.822</b>

## Noter

	2017	2016		
<b>4 Egenkapital</b>				
Anpartskapital 1. januar	50.000	50.000		
Anpartskapital 31. december	50.000	50.000		
Overført resultat 1. januar	-421.148	0		
Stiftelsesomkostninger	0	-5.670		
Forslag til årets resultatfordeling	-463.905	-415.478		
Overført resultat 31. december	-885.053	-421.148		
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		
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>-835.053</b>	<b>-371.148</b>		
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar	-117.186	0		
Regulering af udskudt skat i året	-19.004	-117.186		
	<b>-136.190</b>	<b>-117.186</b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31. december 2017	næste år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.389.496	0	11.389.496	11.389.496
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.935.756	0	16.935.756	16.935.756
Gæld til virksomhedsdeltagere og	10.132.508	0	10.132.508	10.132.508
	<b>38.457.760</b>	<b>0</b>	<b>38.457.760</b>	<b>38.457.760</b>

## Noter

### 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 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
- Een Kobenhavn ApS

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

## 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.

#### 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 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.

### **Gældsforpligtelser**

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