

Mitco ApS

CVR-nr. 55 16 06 19

Borupvang 3
2750 Ballerup

Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31 / 5 - 2017



Lennart Bent Lajboschitz

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Mitco ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

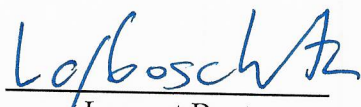
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

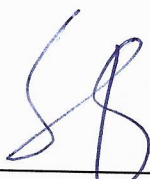
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 15. maj 2017

I direktionen:

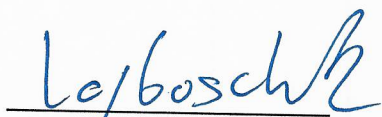


Lennart Bent
Lajboschitz



Suzanne Bloch
Lajboschitz

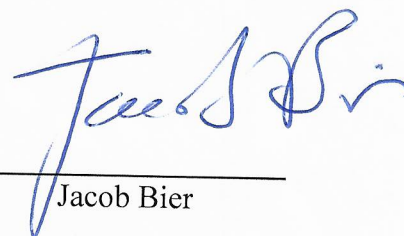
I bestyrelsen:



Lennart Bent
Lajboschitz



Suzanne Bloch
Lajboschitz



Jacob Bier

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Mitco ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mitco ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 15. maj 2017

T. Rasmussen Revision,

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 32 94 24 90



Tom Rasmussen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mitco ApS
Borupvang 3
2750 Ballerup

CVR-nr.: 55 16 06 19
Stiftet: 28. oktober 1975
Hjemsted: Ballerup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lennart Bent Lajboschitz
Suzanne Bloch Lajboschitz

Bestyrelse

Lennart Bent Lajboschitz
Suzanne Bloch Lajboschitz
Jacob Bier

Revisor

T. Rasmussen Revision,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Ole Larsensvej 1
2670 Greve

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, import og eksport samt investering direkte eller indirekte i andre selskaber, herunder foretage investeringsvirksomhed og eje andre selskaber. Det er ligeledes selskabets formål at besidde fast ejendom, samt foretage udlån.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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	2016	2015
Huslejeindtægter		103.800	113.700
Ejendomsomkostninger		-113.255	-160.107
Andre eksterne omkostninger		-8.353.103	-2.279.121
Bruttotab		-8.362.558	-2.325.528
Personaleomkostninger	1	-3.581.661	-2.818.460
Af- og nedskrivninger	2	-787.602	-161.990
Driftsresultat		-12.731.821	-5.305.978
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.564.187	5.409.024
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.965.912	1.363.880
Finansielle indtægter		38.607.942	68.208.713
Nedskrivning af finansielle aktiver		-12.088.936	0
Finansielle omkostninger		-2.814.416	-2.473.617
Ordinært resultat før skat		14.502.868	67.202.022
Skat af årets resultat	3	-9.993.118	-16.823.641
Årets resultat		4.509.750	50.378.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		3.627.940	50.378.381
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		881.810	0
Disponeret i alt		4.509.750	50.378.381

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	4	2.032.938	1.745.163
Kunst	5	710.000	710.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	49.105	26.579
Indretning af lejede lokaler	7	3.062.658	2.338.117
Materielle anlægsaktiver		5.854.701	4.819.859
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	8.170.810	6.556.623
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		775.807.921	520.858.072
Kapitalandele i associeret virksomhed	9	28.257.351	4.193.082
Tilgodehavender associerede virksomheder		5.405.000	4.905.000
Andre kapitalandele og værdipapirer		1.000	250.000
Andre tilgodehavender, langfristet		105.309.956	57.616.571
Finansielle anlægsaktiver		922.952.038	594.379.348
Anlægsaktiver		928.806.739	599.199.207
Andre tilgodehavender		20.348.171	36.603.196
Tilgodehavende selskabsskat		797.216	0
Periodeafgrænsningsposter		14.065	0
Kortfristede tilgodehavender		21.159.452	36.603.196
Andre værdipapirer og kapitalandele		556.176.931	773.516.769
Likvide beholdninger		57.625.090	27.787.814
Omsætningsaktiver		634.961.473	837.907.779
Aktiver i alt		1.563.768.212	1.437.106.986

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		201.000	201.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		881.810	0
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		40.985.814	40.985.814
Overført resultat		1.201.336.886	1.197.708.946
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	10	1.243.405.510	1.238.895.760
Hensættelser til udskudt skat	11	31.000	65.000
Hensatte forpligtelser		31.000	65.000
Bankgæld		304.983.169	176.755.513
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.606	289.693
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.093.009	2.989.191
Gæld til associerede virksomheder		0	2.000.000
Selskabsskat		0	4.515.309
Anden gæld		6.593.795	10.336.976
Gæld til anpartshaver		1.614.123	1.259.544
Kortfristede gældsforpligtelser		320.331.702	198.146.226
Gældsforpligtelser		320.331.702	198.146.226
Passiver i alt		1.563.768.212	1.437.106.986
Eventualforpligtelser og leasing	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.287.509	2.623.689
Pensioner	262.208	175.218
Omkostninger til social sikring	31.944	19.553
	3.581.661	2.818.460
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	5	4
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	88.019	83.935
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.583	11.094
Afskrivninger, indretning af lejede lokaler	678.000	66.961
	787.602	161.990
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	6.584.336	16.967.682
Regulering af udskudt skat	-34.000	64.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.442.782	-208.041
	9.993.118	16.823.641
Eventuel skyldig selskabsskat under passiver består ligeledes af koncernintern skat.		
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	3.357.305	3.357.305
Årets tilgang	375.794	0
Kostpris 31. december	3.733.099	3.357.305
Afskrivninger 1. januar	1.612.142	1.528.207
Årets afskrivninger	88.019	83.935
Afskrivninger 31. december	1.700.161	1.612.142
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.032.938	1.745.163

Noter

	2016	2015
5 Kunst		
Kostpris 1. januar	710.000	710.000
Kostpris 31. december	710.000	710.000
Afskrivninger 1. januar	0	0
Afskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	710.000	710.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	38.282	18.283
Årets tilgang	44.109	19.999
Kostpris 31. december	82.391	38.282
Afskrivninger 1. januar	11.703	609
Årets afskrivninger	21.583	11.094
Afskrivninger 31. december	33.286	11.703
Regnskabsmæssig værdi 31. december	49.105	26.579
7 Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar	2.405.078	0
Årets tilgang	1.402.541	2.405.078
Kostpris 31. december	3.807.619	2.405.078
Afskrivninger 1. januar	66.961	0
Årets afskrivninger	678.000	66.961
Afskrivninger 31. december	744.961	66.961
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.062.658	2.338.117

Noter

	2016	2015
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	7.239.000	7.189.000
Årets tilgang	100.000	50.000
Årets afgang	-50.000	0
Kostpris 31. december	<u>7.289.000</u>	<u>7.239.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-682.377	-6.091.401
Årets resultatandele	1.525.150	5.433.906
Øvrige reguleringer	39.037	-24.882
Udbytte til moderselskabet	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>881.810</u>	<u>-682.377</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.170.810</u>	<u>6.556.623</u>

Informationer, jf. seneste årsregnskab

	Ejerandel	Selskabs- kapital	Årets resultat	Egenkapital
Mitco Ejendomme ApS Ballerup CVR-nr. 25 33 46 39	<u>100%</u>	<u>126.000</u>	<u>-1.559.260</u>	<u>4.986.400</u>
Investeringselskabet Mitco ApS Ballerup CVR-nr. 35 23 57 95	<u>80%</u>	<u>80.000</u>	<u>6.432.951</u>	<u>3.855.513</u>
Folkehuset Absalon ApS Ballerup CVR-nr. 38 03 02 21	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>*</u>	<u>*</u>
Hornbækhus og Villa Strand ApS Ballerup CVR-nr. 38 18 57 48	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>*</u>	<u>*</u>

* Selskaberne er nystiftede og første regnskabsår har først udløb 31. december 2017

Noter

Øvrige indirekte ejerskaber gennem Mitco Ejendomme ApS

	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS København CVR-nr. 36 39 97 32	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-4.887.381</u>	<u>-4.437.612</u>
Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46 ApS København CVR-nr. 35 86 90 42	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>821.677</u>	<u>1.795.610</u>
Ejendomsselskabet Absalon Sønder Boulevard ApS Ballerup CVR-nr. 36 45 95 49	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-6.482.499</u>	<u>-11.339.936</u>
Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS København CVR-nr. 36 43 57 71	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>278.500</u>	<u>1.238.862</u>
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS København CVR-nr. 36 43 57 55	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>71.010</u>	<u>552.747</u>
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS København CVR-nr. 36 43 57 63	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-241.624</u>	<u>271.975</u>
Vesterbrogade 72 ApS København CVR-nr. 36 43 57 98	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>529.763</u>	<u>1.320.081</u>
Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS København CVR-nr. 36 45 82 40	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>1.636.476</u>	<u>2.639.919</u>

Noter

Øvrige indirekte ejerskaber gennem Mitco Ejendomme ApS (fortsat)

	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS København CVR-nr. 26 39 74 64	<u>100%</u>	<u>500.000</u>	<u>1.209.208</u>	<u>31.199.754</u>
GR Ejendomme ApS Ballerup CVR-nr. 36 50 61 48	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-65.679</u>	<u>-4.709</u>
Hornbækhotellerne ApS Ballerup CVR-nr. 37 10 85 53	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-2.243.227</u>	<u>-2.193.227</u>
Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS Ballerup CVR-nr. 37 32 12 81	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>137.120</u>	<u>181.450</u>
Petersholm ApS Ballerup CVR-nr. 37 10 88 71	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-251.163</u>	<u>-201.163</u>
Ejendomsselskabet Trekronergade 26, 2500 Valby ApS København CVR-nr. 37 87 89 87	<u>62,5%</u>	<u>50.000</u>	<u>-415.478</u>	<u>-371.148</u>
Strandlodsvej 3-5 ApS København CVR-nr. 33 78 63 36	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-977.996</u>	<u>-2.246.221</u>
Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS København CVR-nr. 37 49 98 03	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>-722.745</u>	<u>-678.415</u>

Noter

Øvrige indirekte ejerskaber gennem Mitco Ejendomme ApS (fortsat)

Store Torv I/S Bornholms Regionskommune CVR-nr. 26 12 97 96	<u>100%</u>		<u>519.757</u>	<u>1.892.494</u>
Hornbækhus & Villa Strand ApS Ballerup CVR-nr. 38 18 57 48	<u>100%</u>	<u>50.000</u>	<u>*</u>	<u>*</u>

* Selskabet er nystiftet og første regnskabsår har først udløb 31. december 2016

Noter

	2016	2015
9 Kapitalandele i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar	4.193.082	4.193.082
Årets tilgang	24.064.269	0
Kostpris 31. december	28.257.351	4.193.082
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	28.257.351	4.193.082

Informationer, jf. seneste årsregnskab

	Ejerandel	Selskabs- kapital	Årets resultat	Egenkapital
Zebra A/S København CVR-nr. 15 69 04 88	28,2%	516.770	82.100.000	-23.600.000
Certa Intelligence & Security A/S København CVR-nr. 36 47 33 20	28,3%	500.001	-1.407.928	-4.520.990
GoMore ApS København CVR-nr. 35 86 54 97	11,2%	155.645	-9.543.262	18.798.451

Noter

	2016	2015
10 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	201.000	201.000
Anpartskapital 31. december	201.000	201.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 1. januar	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	881.810	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 31. december	881.810	0
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse 1. januar	40.985.814	40.985.814
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse 31. december	40.985.814	40.985.814
Overført resultat 1. januar	1.197.708.946	1.147.330.565
Praksisændringer	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	3.627.940	50.378.381
Overført resultat 31. december	1.201.336.886	1.197.708.946
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	1.243.405.510	1.238.895.760
11 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	65.000	1.000
Regulering af udskudt skat i året	-34.000	64.000
	31.000	65.000

Noter

12 Eventualforpligtelser og leasing

Eventualforpligtelser

Mitco ApS har stillet selvskyldnerkaution maksimeret til kr. 14.760.000 for indirekte ejet tilknyttet virksomheds bankengagement, der udgør en gæld på ca. kr. 12.505.571 på balancedagen.

Mitco ApS har stillet selvskyldnerkautioner maksimeret til kr. 825.000 for tredjeparters engagement, der udgør en samlet gæld på ca. kr. 156.323 på balancedagen.

Selskabet indgår som administrationsselskab i sambeskatning med følgende selskaber:

- Mitco Ejendomme ApS (datterselskab)
- Investeringselskabet Mitco ApS (datterselskab)
- Hornbækhus og Villa Strand ApS (datterselskab)
- Folkehuset Absalon ApS (datterselskab)
- Ejendomsselskabet Absalon Sønder Boulevard ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46 ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS (indirekte datterselskab)
- Vesterbrogade 72 ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS (indirekte datterselskab)
- Hornbækhotellerne ApS (indirekte datterselskab)
- Petersholm ApS (indirekte datterselskab)
- GR Ejendomme ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS (indirekte datterselskab)
- Ejendomsselskabet Tre kronergade 26, 2500 Valby ApS (indirekte datterselskab)
- Strandlodsvej 3-5 ApS (indirekte datterselskab)

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

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet sikkerhed i noterede værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på ca. 560 mio. kr.

Til sikkerhed for Zebra A/S' engagement med pengeinstitut har Mitco ApS stillet sikkerhed i selskabets aktier i Zebra A/S.

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.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Andre kapitalandele og værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris, og hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi. Tidligere blev andre kapitalandele og værdipapirer indregnet til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, men såfremt der ikke var en pålidelig dagsværdi for de pågældende værdipapirer, så anvendtes kostpris.

Ændringen er foretaget for at anvendt regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabslovens nye bestemmelser.

Ændringen af regnskabspraksis har ingen indvirkning på selskabets resultat, egenkapital og balancesum for indeværende år samt i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis 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 med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der opstår ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat m.m.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Udbytte fra associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytte fra associerede virksomheder deklareret i regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	25-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5-7 år
Kunst	Afskrives ikke

Der anvendes en scrapværdi på kr. 0 for selskabets bygning.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 proventuet 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.