

Mitco ApS

Høkerboderne 8, 1., 1712 København V
CVR-nr. 55 16 06 19

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.05.21

Lennart Bent Lajboschitz
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 33

Selskabet

Mitco ApS
Høkerboderne 8, 1.
1712 København V
Hjemsted: København
CVR-nr.: 55 16 06 19
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Suzanne Bloch Lajboschitz
Lennart Bent Lajboschitz

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 12. maj 2021

Direktionen

Suzanne Bloch Lajboschitz

Lennart Bent Lajboschitz

Til kapitalejeren i Mitco ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Mitco ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet*Ændring af regnskabspraksis*

Vi henleder opmærksomheden på note 18 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført begrundelsen for, at selskabet har ændret praksis for klassifikation af dagsværdireguleringer på sikringstransaktioner som følge af ny årsregnskabslov. Vi er enige med ledelsen, og vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Væsentlige fejl

Vi henleder opmærksomheden på note 18 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført, at der er rettet en væsentlig fejl vedrørende indregningen af en kapitalandel i en dattervirksomhed. Vi er enige med ledelsen, og vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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 driften.
- 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.

Søborg, den 12. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Resultat af primær drift	1.089	-13.835	-16.147	-8.691	-12.732
Indeks	-9	109	127	68	100
Finansielle poster i alt	-56.368	118.882	-13.087	68.569	27.235
Indeks	-207	437	-48	252	100
Årets resultat	-61.133	84.835	-25.777	50.143	4.510
Indeks	-1.355	1.881	-572	1.112	100

Balance

Samlede aktiver	1.203.769	1.553.076	1.441.606	1.467.394	1.563.768
Indeks	77	99	92	94	100
Egenkapital	136.170	1.351.864	1.257.966	1.293.549	1.243.406
Indeks	11	109	101	104	100

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	-8%	7%	-2%	4%	1%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	11%	87%	87%	88%	80%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere ejendomme, herunder foretage investeringsvirksomhed og eje andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på t.DKK -61.133 mod t.DKK 84.835 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 136.170.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af finansielle og materielle aktiver i størrelsesordenen 99 mio. kr., samt væsentlig påvirkning som følge af Corona nedlukningen af Folkehuset Absalon, Hornbækhus og Villa Strand, samt ikke mindst udskydelse af åbningen af Kanalhuset på Christianshavn.

Mitco ApS har efter balancedagen givet tilsagn om at yde skattefrit koncerntilskud til en række datterselskaber, således at selskabskapitalen kan fuldt ud reetableres.

Mitco ApS har endvidere afgivet løfte om at yde finansiel støtte til en række datterselskaber frem til 30. juni 2022.

I dattervirksomheden Mitco Ejendomme ApS er der konstateret en væsentlig fejl i sidste års årsrapport. Mitco Ejendomme ApS har ved anskaffelsen af en dattervirksomhed fejlagtigt allokkeret et forkert beløb af anskaffelsessummen til henholdsvis koncerngoodwill samt merværdier. Som konsekvens heraf har der været afskrevet forkert på kapitalandelen.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.19 positivt påvirket af fejlen med t.DKK 10.000. Rettelsen af fejlen har en positiv påvirkning på resultatet for 2019 med t.DKK 2.053. Pr. 31.12.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 10.000, og balancesummen forøges med t.DKK 10.000.

Sammenligningstal for 2019 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

I 2020 er der etableret et nyt moderselskab i koncernen, Mitco Holding ApS. Mitco Holding ApS blev stiftet via anpartsombytning. Mitco ApS er dermed ikke længere det ultimative moderselskab i koncernen, det er derimod Mitco Holding ApS.

Forventet udvikling

Udbruddet af Corona virussen (COVID-19) i 2020 har fortsat en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien og Mitcos forretningsmuligheder med fortsatte tvangsnedlukninger af væsentlige dele af koncernens aktiviteter. Mitco ApS forventer derfor tab på dattervirksomhedernes aktiviteter indenfor hotel- og restauration og folkehus, der dog forsøges begrænset mest muligt ved brug af statens hjælpepakker.

Efterfølgende begivenheder

Udover ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Note	2020 t.DKK	2019 t.DKK
	7.874	-7.322
Bruttoresultat		
2 Personaleomkostninger	-6.047	-5.720
	1.827	-13.042
Resultat før af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-738	-793
Andre driftsomkostninger	-933	0
	156	-13.835
Resultat før finansielle poster		
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-26.533	-1.755
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-47.531	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.457	2.799
5 Andre finansielle indtægter	30.234	123.016
Nedskrivning af finansielle aktiver	84	-800
6 Andre finansielle omkostninger	-14.079	-4.378
	-56.212	105.047
Resultat før skat		
Skat af årets resultat	-4.921	-20.212
	-61.133	84.835
Årets resultat		
7 Resultatdisponering		

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		t.DKK	t.DKK
	Grunde og bygninger	0	1.940
	Indretning af lejede lokaler	70	778
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	719	1.756
8	Materielle anlægsaktiver i alt	789	4.474
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.660	62.034
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	717.066	794.329
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.493	3.948
10	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.011	5.922
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	24.064	24.065
10	Deposita	33	33
10	Andre tilgodehavender	77.088	66.855
	Finansielle anlægsaktiver i alt	872.415	957.186
	Anlægsaktiver i alt	873.204	961.660
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	808	0
	Udskudt skatteaktiv	949	1.460
	Andre tilgodehavender	338	2.846
11	Periodeafgrænsningsposter	249	204
	Tilgodehavender i alt	2.344	4.510
	Andre værdipapirer og kapitalandele	288.949	471.256
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	288.949	471.256
	Likvide beholdninger	39.272	115.650
	Omsætningsaktiver i alt	330.565	591.416
	Aktiver i alt	1.203.769	1.553.076

		31.12.20	31.12.19
		t.DKK	t.DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	201	201
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	53.600
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	43.777	43.619
	Reserve for sikringstransaktioner	-4.561	0
	Overført resultat	96.753	1.254.444
	Egenkapital i alt	136.170	1.351.864
13	Gæld til tilknyttede virksomheder	913.301	0
13	Anden gæld	517	217
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	913.818	217
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	97.978	165.020
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	660	838
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.303	23.654
	Selskabsskat	2.453	2.876
	Anden gæld	17.387	8.607
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	153.781	200.995
	Gældsforpligtelser i alt	1.067.599	201.212
	Passiver i alt	1.203.769	1.553.076

14 Oplysninger om dagsværdi

15 Afledte finansielle instrumenter

16 Eventualforpligtelser

17 Nærtstående parter

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	201	26.293	0	0	1.231.472	1.257.966
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	7.947	0	0	0	7.947
Korrigeret saldo pr. 01.01.19	201	34.240	0	0	1.231.472	1.265.913
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	315	0	315
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	20.786	43.619	0	-63.289	1.116
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-315	0	-315
Forslag til resultatdisponering	0	-1.426	0	0	86.261	84.835
Saldo pr. 31.12.19	201	53.600	43.619	0	1.254.444	1.351.864
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	201	53.600	43.619	0	1.254.444	1.351.864
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-5.847	0	-5.847
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-1.150.000	-1.150.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-53.600	158	0	53.442	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.286	0	1.286
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-61.133	-61.133
Saldo pr. 31.12.20	201	0	43.777	-4.561	96.753	136.170

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020 t.DKK	2019 t.DKK
Tilbageførsel af nedskrivninger på udlån	Nedskrivning af finansielle aktiver	84	0
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	7.245	0
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	-933	0
Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomhed	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-47.531	0
I alt		-41.135	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	5.619	5.337
Pensioner	145	144
Andre omkostninger til social sikring	40	34
Andre personaleomkostninger	243	205
I alt	6.047	5.720

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	7	6
--	---	---

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	1.233	1.230
---------------------	-------	-------

Vederlag til direktion	1.233	1.230
------------------------	-------	-------

	2020 t.DKK	2019 t.DKK
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-26.533	-1.755
I alt	-26.533	-1.755

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultatandele fra associerede virksomheder	-47.531	0
I alt	-47.531	0

5. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	11.183	5.324
Øvrige finansielle indtægter	19.051	117.692
I alt	30.234	123.016

6. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.913	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	4.166	4.378
I alt	14.079	4.378

	2020 t.DKK	2019 t.DKK
7. Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-1.426
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.150.000	0
Overført resultat	-1.211.133	86.261
I alt	-61.133	84.835

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	3.733	3.808	1.809
Afgang i året	-3.733	0	-1.006
Kostpris pr. 31.12.20	0	3.808	803
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-1.793	-3.030	-53
Afskrivninger i året	0	-708	-31
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.793	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-3.738	-84
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	70	719

9. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.01.20	62.009	3.948	24.064
Tilgang i året	8.023	45.076	0
Kostpris pr. 31.12.20	70.032	49.024	24.064
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-7.894	0	0
Nedskrivninger i året	0	-47.531	0
Årets resultat fra kapitalandele	-20.303	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	4.825	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-23.372	-47.531	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	46.660	1.493	24.064
Navn og hjemsted:			Ejerandel
Dattervirksomheder:			
Investeringselskabet Mitco ApS, København			80%
Folkehuset Absalon ApS, København			100%
Kanalhuset ApS, København			100%
EEN kobenhavn ApS, København			100%
Hornbækhus og Villa Strand ApS, Helsingør			100%
Mitco Ejendomme ApS, København			100%
Associerede virksomheder:			
Zebra A/S, København			28%
Certa Intelligence & Security A/S, København			42%

9. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

Andre kapitalandele:

GoMore ApS, København	11%
-----------------------	-----

10. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.20	802.248	5.922	33	71.084
Tilgang i året	0	89	0	16.488
Afgang i året	-74.182	0	0	-6.674
Kostpris pr. 31.12.20	728.066	6.011	33	80.898
Nedskrivninger pr. 01.01.20	-7.919	0	0	-4.300
Nedskrivninger i året	-11.000	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	0	84
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	406
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	7.919	0	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.20	-11.000	0	0	-3.810
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	717.066	6.011	33	77.088

11. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	249	204
I alt	249	204

	31.12.20 t.DKK	31.12.19 t.DKK
12. Udskudt skat		
Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.20	1.460	3.474
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-511	-2.014
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.20	949	1.460

Selskabet har pr. 31.12.2020 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 949, som primært kan henføres til hensættelser til tab på udlån. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.

13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til tilknyttede virksomheder	913.301	913.301	0
Anden gæld	517	517	217
I alt	913.818	913.818	217

14. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	288.949	-4.416	284.533
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	17.211	0	17.211
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-5.847	-5.847

15. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 100 mio. og en løbetid på 19 år til udløb den 30.12.39. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -4.416. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 414 i resultatopgørelsen samt et urealiseret tab før skat på t.DKK 5.847, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

16. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 79 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 6,4, i alt t.DKK 509.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 165.709. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 161.919.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tredjeparts gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 825. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 19.

Garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet en garanti på t.DKK 394 overfor Københavns Kommune.

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.

17. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Lennart Bent Lajboschitz

Kapitalbesiddelse

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 2. Personaleomkostninger.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Mitco Holding ApS, København.

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Mitco Holding ApS, København, CVR-nr. 41 37 49 69, der udarbejder koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Reserve for sikringstransaktioner

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og opløses, når den sikrede transaktion finder sted, eller den ikke længere forventes at finde sted. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for gevinster og tab, der indregnes første gang i balancen fra og med 01.01.20. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

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

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2019.

Væsentlig fejl i en dattervirksomhed

I dattervirksomheden Mitco Ejendomme ApS er der konstateret en væsentlig fejl i sidste års årsrapport. Mitco Ejendomme ApS har ved anskaffelsen af en dattervirksomhed fejlagtigt allokkeret et forkert beløb af anskaffelsessummen til henholdsvis koncerngoodwill samt merværdier. Som konsekvens heraf har der været afskrevet forkert på kapitalandelen.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.19 positivt påvirket af fejlen med t.DKK 10.000. Rettelsen af fejlen har en positiv påvirkning på resultatet for 2019 med t.DKK 2.053. Pr. 31.12.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 10.000, og balancesummen forøges med t.DKK 10.000.

Sammenligningstal for 2019 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

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,

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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 t.DKK
Bygninger	25	0
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	710

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse og anden økonomisk bistand omfattet af selskabslovens regler for lovlig selvfinansiering, som selskabet har ydet til kapitalejere og ledelse, indregnes under egenkapitalen i reserve for udlån og sikkerhedsstillelse. Reserven formindskes eller opløses, i det omfang lånet, sikkerhedsstillingen eller anden økonomisk bistand nedbringes eller bringes til ophør.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.