

Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46

CVR-nr. 35 86 90 42

Brolæggerstræde 6
1211 København K

Årsrapport 2015

(Regnskabsperiode 1. januar 2015 - 31. december 2015)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2016, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledespåtegningen.



Per Eiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46 .

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2016

I direktionen:



Lennart Bent
Lajboschitz

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46 Brolæggerstræde 6 1211 København K
	CVR-nr.: 35 86 90 42
	Stiftet: 6. juni 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lennart Bent Lajboschitz

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

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	2015	2014
Bruttofortjeneste		1.012.651	810.169
Af- og nedskrivninger	2	-326.548	-120.287
Driftsresultat		686.103	689.882
Finansielle omkostninger		0	-2.860
Ordinært resultat før skat		686.103	687.022
Skat af årets resultat	1	-251.403	-197.789
Årets resultat		434.700	489.233
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		434.700	489.233
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		434.700	489.233

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger		28.488.072	28.803.913
Materielle anlægsaktiver	3	28.488.072	28.803.913
Anlægsaktiver		28.488.072	28.803.913
Tilgodehavende fra lejere		24.071	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		197.183	0
Andre tilgodehavender		81.426	405.241
Kortfristede tilgodehavender		302.680	405.241
Likvide beholdninger		386.059	574.929
Omsætningsaktiver		688.739	980.170
Aktiver i alt		29.176.811	29.784.083

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		923.933	489.233
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	4	973.933	539.233
Hensættelser til udskudt skat	5	0	0
Andre hensatte forpligtelser	6	6.600	0
Hensatte forpligtelser		6.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.603	1.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.508.102	28.565.313
Selskabsskat		251.403	197.789
Anden gæld		405.170	480.623
Kortfristede gældsforpligtelser		28.196.278	29.244.850
Gældsforpligtelser		28.196.278	29.244.850
Passiver i alt		29.176.811	29.784.083
Eventualforpligtelser	7		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	251.403	197.789
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>251.403</u>	<u>197.789</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	326.548	120.287
	<u>326.548</u>	<u>120.287</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris 1. januar	28.924.200	0
Årets tilgang	10.707	28.924.200
Årets afgang	0	0
	<u>28.934.907</u>	<u>28.924.200</u>
Kostpris 31. december		
	120.287	0
Afskrivninger 1. januar	326.548	120.287
Årets afskrivninger		
	<u>446.835</u>	<u>120.287</u>
Afskrivninger 31. december		
	<u>28.488.072</u>	<u>28.803.913</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	50.000	50.000
Anpartskapital 31. december	50.000	50.000
Overført resultat 1. januar	489.233	0
Forslag til årets resultatfordeling	434.700	489.233
Overført resultat 31. december	923.933	489.233
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	973.933	539.233
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	0	0
Regulering af udskudt skat i året	0	0
	0	0
6 Andre hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse (LL §22)	6.600	0
	6.600	0

Noter

7 Eventualforpligtelser

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 Tullinsgade 21 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 72 ApS
- Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 16 ApS
- Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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 salgskostninger 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.

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

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