

# Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46

CVR-nr. 35 86 90 42

Brolæggerstræde 6  
1211 København K

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

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2017, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



---

Lennart Bent Lajboschitz  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

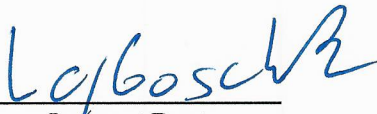
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 1. marts 2017

I direktionen:

  
\_\_\_\_\_  
Lehnart Bent  
Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## 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 er som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.288.455</b>	<b>1.012.651</b>
Af- og nedskrivninger	1	-129.278	-326.548
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.159.177</b>	<b>686.103</b>
Finansielle omkostninger		-66.527	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.092.650</b>	<b>686.103</b>
Skat af årets resultat	2	-270.973	-251.403
<b>Årets resultat</b>		<b>821.677</b>	<b>434.700</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		821.677	434.700
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>821.677</b>	<b>434.700</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	3	28.358.794	28.488.072
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.358.794</b>	<b>28.488.072</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.358.794</b>	<b>28.488.072</b>
Tilgodehavende fra lejere		2.879	24.071
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.186.261	197.183
Andre tilgodehavender		69.301	81.426
Periodeafgrænsningsposter		2.270	0
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>2.260.711</b>	<b>302.680</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>501.345</b>	<b>386.059</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.762.056</b>	<b>688.739</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>31.120.850</b>	<b>29.176.811</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.745.610	923.933
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1.795.610</b>	<b>973.933</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	0	0
Andre hensatte forpligtelser	6	13.200	6.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.200</b>	<b>6.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.955.356	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.632.834	27.508.102
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>28.588.190</b>	<b>27.508.102</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.303	31.603
Selskabsskat		270.952	251.403
Anden gæld		426.595	405.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>723.850</b>	<b>688.176</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.312.040</b>	<b>28.196.278</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>31.120.850</b>	<b>29.176.811</b>
Eventualforpligtelser og leasing	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Noter

	2016	2015
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, grunde og bygninger	129.278	326.548
	<b>129.278</b>	<b>326.548</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	270.952	251.403
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	21	0
	<b>270.973</b>	<b>251.403</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris 1. januar	28.934.907	28.924.200
Årets tilgang	0	10.707
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	28.934.907	28.934.907
Afskrivninger 1. januar	446.835	120.287
Årets afskrivninger	129.278	326.548
Afskrivninger 31. december	576.113	446.835
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>28.358.794</b>	<b>28.488.072</b>

## Noter

	2016	2015		
<b>4 Egenkapital</b>				
Anpartskapital 1. januar	50.000	50.000		
Anpartskapital 31. december	50.000	50.000		
Overført resultat 1. januar	923.933	489.233		
Forslag til årets resultatfordeling	821.677	434.700		
Overført resultat 31. december	1.745.610	923.933		
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		
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.795.610</b>	<b>973.933</b>		
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar	0	0		
Regulering af udskudt skat i året	0	0		
	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>6 Andre hensatte forpligtelser</b>				
Indvendig vedligeholdelse (LL §22)	13.200	6.600		
	<b>13.200</b>	<b>6.600</b>		
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31. december 2016	næste år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.955.356	0	8.955.356	8.955.356
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.632.834	0	19.632.834	19.632.834
	<b>28.588.190</b>	<b>0</b>	<b>28.588.190</b>	<b>28.588.190</b>

# Noter

## 8 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 Søkvæsthuset 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 Tullinsgade 21 ApS
- Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS
- Hornbækhus og Villa Strand ApS
- Ejendomsselskabet Trekronegade 26, 2500 Valby ApS
- Folkehuset Absalon ApS

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

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 8.955, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 9.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 28.359.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 provenuet 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.