

# **Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46**

Jernbanegade 4, 4., 1608 København V  
CVR-nr. 35 86 90 42

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.05.24

Lennart Bent Lajboschitz  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46  
c/o UBSBolig A/S  
Jernbanegade 4, 4.  
1608 København V  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 35 86 90 42  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lennart Bent Lajboschitz

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 8. maj 2024

### **Direktionen**

Lennart Bent Lajboschitz

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet St. Kongensgade 46 for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 8. maj 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11743

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 205.171 mod DKK 708.797 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.268.217.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.375.582</b>	<b>1.399.125</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-247.211	-247.211
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.128.371</b>	<b>1.151.914</b>
1	Finansielle omkostninger	-865.332	-243.199
	<b>Resultat før skat</b>	<b>263.039</b>	<b>908.715</b>
	Skat af årets resultat	-57.868	-199.918
	<b>Årets resultat</b>	<b>205.171</b>	<b>708.797</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	205.171	708.797
	<b>I alt</b>	<b>205.171</b>	<b>708.797</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	29.013.022	29.260.233
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.013.022</b>	<b>29.260.233</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.013.022</b>	<b>29.260.233</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	73.237	13.191
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	726.655	149.504
	Udskudt skatteaktiv	189.731	178.653
	Andre tilgodehavender	2.812	225.943
	Periodeafgrænsningsposter	753	8.738
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>993.188</b>	<b>576.029</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>993.188</b>	<b>576.029</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>30.006.210</b>	<b>29.836.262</b>



	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.218.217	2.013.046
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.268.217</b>	<b>2.063.046</b>
3 Andre hensatte forpligtelser	61.350	53.850
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>61.350</b>	<b>53.850</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	8.893.627	8.886.635
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	18.099.758	17.861.379
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.993.385</b>	<b>26.748.014</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	70.242	51.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.378	111.837
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	93.750
Deposita	408.259	405.799
Selskabsskat	68.946	211.202
Anden gæld	81.433	97.293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>683.258</b>	<b>971.352</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.676.643</b>	<b>27.719.366</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>30.006.210</b>	<b>29.836.262</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	50.000	1.304.249	1.354.249
Forslag til resultatdisponering	0	708.797	708.797
Saldo pr. 31.12.22	50.000	2.013.046	2.063.046
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	50.000	2.013.046	2.063.046
Forslag til resultatdisponering	0	205.171	205.171
Saldo pr. 31.12.23	50.000	2.218.217	2.268.217

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	527.177	175.194
Øvrige finansielle omkostninger i alt	338.155	68.005
I alt	865.332	243.199

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	30.758.808
Kostpris pr. 31.12.23	30.758.808
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-1.498.575
Afskrivninger i året	-247.211
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-1.745.786
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	29.013.022

**3. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	61.350	53.850
I alt	61.350	53.850

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	7.993.608	8.893.627	8.886.635
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.099.758	18.099.758	17.861.379
I alt	26.093.366	26.993.385	26.748.014

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *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.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.908 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 29.013.

#### 7. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Mitco Holding ApS.

#### 8. Anvendt regnskabspraksis

##### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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, 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

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

## 8. 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.

### 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 DKK
Bygninger	20-40	21.081.612

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 finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.