

Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København

Fuglevænget 2, 9000 Aalborg

CVR-nr. 36 91 86 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Sigrid Susanne Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. maj 2016

Direktion

Sigrid Susanne Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 13. maj 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København
Fuglevænget 2
9000 Aalborg

CVR-nr.: 36 91 86 40
Stiftet: 1. juni 2015
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Sigrid Susanne Nørgaard

Revision Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat før skat udgør 815 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Købmagergade 23 København er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til Dagsværdi og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Værdiansættelsen af ejendommen sker på baggrund af ledelsens afkastbaserede model, der tages udgangspunkt i ejendommens nettooverskud og et fastsat forrentningskrav.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudt skat

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen. Prioritetsgæld måles dog til kursværdi på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.
Bruttofortjeneste	974.649
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.660
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.500
Finansielle omkostninger	-162.553
Resultat før skat	814.936
1 Skat af årets resultat	-237.828
Årets resultat	577.108
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	577.108
Disponeret i alt	577.108

Balance

Aktiver	31/12 2015	1/1 2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	20.100.000	20.100
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.100.000</u>	<u>20.100</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.100.000</u>	<u>20.100</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	107.221	0
Periodeafgrænsningsposter	4.718	5
Tilgodehavender i alt	<u>111.939</u>	<u>5</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>111.939</u>	<u>5</u>
Aktiver i alt	<u>20.211.939</u>	<u>20.105</u>

Balance

Passiver	31/12 2015	1/1 2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125
4 Overkurs ved emission	6.819.824	6.820
5 Overført resultat	577.108	0
Egenkapital i alt	<u>7.521.932</u>	<u>6.945</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.456.066	3.343
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.456.066</u>	<u>3.343</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.148.447	6.594
Gæld til pengeinstitutter	568.740	713
Deposita	288.643	287
Swap aftale	546.736	650
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.552.566</u>	<u>8.244</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	448.000	450
Gæld til pengeinstitutter	487.394	615
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.645	7
Gæld til stifter	0	393
Selskabsskat	124.762	0
Anden gæld	566.696	79
Periodeafgrænsningsposter	29.878	29
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.681.375</u>	<u>1.573</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.233.941</u>	<u>9.817</u>
Passiver i alt	<u>20.211.939</u>	<u>20.105</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

		2015 kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat		124.762
Årets regulering af udskudt skat		113.066
		237.828
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015		20.100.000
Tilgang		1.660
Kostpris 31. december 2015		20.101.660
Årets opskrivninger		-1.660
Opskrivninger 31. december 2015		-1.660
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		20.100.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125
	125.000	125
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	6.819.824	6.820
	6.819.824	6.820
5. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	577.108	0
	577.108	0

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.596 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 20.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 20.100 t.kr.

7. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.