

K/S Dronningens Tværgade 19 m.fl.

Vesterbrogade 33, 1620 København

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 16 79 00 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019.

Henriette Jordan
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Dronningens Tværgade 19 m.fl..

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2019

Komplementar

Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS

Michael Jordan

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Dronningens Tværgade 19 m.fl.

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Dronningens Tværgade 19 m.fl. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Dronningens Tværgade 19 m.fl.
Vesterbrogade 33
1620 København

CVR-nr.: 16 79 00 01
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
28. regnskabsår

Komplementar

Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS

Administrator

Jordan & Løgstrup
Advokatpartnerselskab

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at erhverve og udleje matr. nr. 647 Sankt Annæ Vester kvarter, ejerlejlighed nr. 2, og matr. nr. 656 Sankt Annæ Vester kvarter, ejerlejlighed nr. 2, beliggende Borbergade 16-18, Dronningens Tværgade 19-21 og St. Kongensgade 45-47.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat udgør 4.480 t.kr. mod 5.013 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dronningens Tværgade 19 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.m.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Lejeindtægter	7.189.717	7.264.074
Andre eksterne omkostninger	-659.158	-550.981
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.620.380	-1.269.350
Husleje til forrentning	4.910.179	5.443.743
Øvrige finansielle omkostninger	-430.553	-430.741
Årets resultat	4.479.626	5.013.002
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.479.626	5.013.002
Disponeret i alt	4.479.626	5.013.002

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	100.000.000	100.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	232.879	238
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>106.357</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>232.879</u>	<u>106.595</u>
	Likvide beholdninger	<u>692.790</u>	<u>370.290</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>925.669</u>	<u>476.885</u>
	Aktiver i alt	<u>100.925.669</u>	<u>100.476.885</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		9.200.000	9.200.000
Overført resultat		112.753.311	108.273.685
Udlodninger		<u>-58.281.607</u>	<u>-54.281.607</u>
Egenkapital i alt		<u>63.671.704</u>	<u>63.192.078</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		33.954.000	33.954.000
Deposita		1.455.616	1.698.989
Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS		<u>225.268</u>	<u>218.877</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>35.634.884</u>	<u>35.871.866</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.849	193.538
Anden gæld		<u>1.533.232</u>	<u>1.219.403</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.619.081</u>	<u>1.412.941</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.253.965</u>	<u>37.284.807</u>
Passiver i alt		<u>100.925.669</u>	<u>100.476.885</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	9.200.000	103.260.683	-48.881.607	63.579.076
Udloddet	0	0	-5.400.000	-5.400.000
Resultatdisponering	0	5.013.002	0	5.013.002
Egenkapital 1. januar 2018	9.200.000	108.273.685	-54.281.607	63.192.078
Udloddet	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Resultatdisponering	0	4.479.626	0	4.479.626
	9.200.000	112.753.311	-58.281.607	63.671.704

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	<u>45.412.544</u>	<u>45.412.544</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>45.412.544</u>	<u>45.412.544</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	<u>54.587.456</u>	<u>54.587.456</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>54.587.456</u>	<u>54.587.456</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen er en retailejendom.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er i 2018 sat til 5,23%.

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.954 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 100.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 60 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.