

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

**Årsrapport for
2017**

CVR-nr. 16 79 00 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2018.

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 2017

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2018

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 2017 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. I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 3 skal vi oplyse, at vi ikke har været uafhængige ved opstilling af årsregnskabet.

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 26. april 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

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

Komplementar

Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS

Administrator

Jordan & Løgstrup
Advokatpartnerselskab

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 5.013 t.kr. mod 3.817 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 mm.

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 og kontantbeholdninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Lejeindtægter	7.264.074	6.368.998
Andre eksterne omkostninger	-550.981	-770.149
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.269.350	-1.351.972
Husleje til forrentning	5.443.743	4.246.877
Øvrige finansielle omkostninger	-430.741	-430.337
Årets resultat	5.013.002	3.816.540
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.013.002	3.816.540
Disponeret i alt	5.013.002	3.816.540

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</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	238	4.526
	Periodeafgrænsningsposter	<u>106.357</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>106.595</u>	<u>4.526</u>
	Likvide beholdninger	<u>370.290</u>	<u>1.068.100</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>476.885</u>	<u>1.072.626</u>
	Aktiver i alt	<u>100.476.885</u>	<u>101.072.626</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
Virksomhedskapital	9.200.000	9.200.000
Overført resultat	108.273.685	103.260.683
Udlodninger	-54.281.607	-48.881.607
Egenkapital i alt	63.192.078	63.579.076
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	33.954.000	33.954.000
Deposita	1.698.989	1.639.874
Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS	218.877	213.920
Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.871.866	35.807.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.538	39.139
Anden gæld	1.219.403	1.646.565
Periodeafgrænsningsposter	0	52
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.412.941	1.685.756
Gældsforpligtelser i alt	37.284.807	37.493.550
Passiver i alt	100.476.885	101.072.626

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Udlodninger	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	9.200.000	99.444.143	-42.881.607	65.762.536
Udloddet	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Resultatdisponering	0	3.816.540	0	3.816.540
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
	9.200.000	108.273.685	-54.281.607	63.192.078

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	45.412.544	45.412.544
Kostpris 31. december 2017	<u>45.412.544</u>	<u>45.412.544</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	54.587.456	54.587.456
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>54.587.456</u>	<u>54.587.456</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>100.000.000</u>	<u>100.000.000</u>

Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering udgør 62,5 mio.kr., heraf udgør grundværdien 8,4 mio.kr.

Afkastkravet er i 2017 sat til 5%.

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 2017 udgør 100.000 t.kr.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Lassen Jordan

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-603919287105

IP: 188.180.68.174

2018-05-05 08:44:14Z

NEM ID 

Michael Lassen Jordan

Komplementar

Serienummer: PID:9208-2002-2-603919287105

IP: 188.180.68.174

2018-05-05 08:45:17Z

NEM ID 

Leif Tomasson

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255073343096

IP: 77.233.240.146

2018-05-07 08:47:09Z

NEM ID 

Henriette Jordan

Dirigent

På vegne af: Jordan & Løgstrup, advokatpartnerselskab

Serienummer: CVR:34045003-RID:14090254

IP: 83.221.155.53

2018-05-07 09:02:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EPIUD-ZDEME-UIZKO-7WSDG-GQ48K-G15A2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>