

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

**Årsrapport for
2016**

CVR-nr. 16 79 00 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2017.

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 2016

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2017

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 2016 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 9. juni 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 16 79 00 01
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
26. 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 3.817 t.kr. mod 4.759 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mm.

Anvendt regnskabspraksis

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 -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

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.

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

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	6.368.998	6.734.604
Andre eksterne omkostninger	-770.149	-502.910
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.351.972	-1.031.513
Husleje til forrentning	4.246.877	5.200.181
Andre finansielle indtægter	0	415
Øvrige finansielle omkostninger	-430.337	-441.771
Årets resultat	3.816.540	4.758.825
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.816.540	4.758.825
Disponeret i alt	3.816.540	4.758.825

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
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	4.526	7.945
	Tilgodehavender i alt	<u>4.526</u>	<u>7.945</u>
	Likvide beholdninger	1.068.100	2.127.028
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.072.626</u>	<u>2.134.973</u>
	Aktiver i alt	<u>101.072.626</u>	<u>102.134.973</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	9.200.000	9.200.000
Overført resultat	103.260.683	99.444.143
Udlodninger	-48.881.607	-42.881.607
Egenkapital i alt	<u>63.579.076</u>	<u>65.762.536</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	33.954.000	33.954.000
Deposita	1.639.874	1.607.395
Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS	213.920	209.245
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.807.794</u>	<u>35.770.640</u>
 Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.139	158.002
Anden gæld	1.646.565	443.795
Periodeafgrænsningsposter	52	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.685.756</u>	<u>601.797</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>37.493.550</u>	<u>36.372.437</u>
 Passiver i alt	<u>101.072.626</u>	<u>102.134.973</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udlodninger</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	9.200.000	94.685.318	-40.081.607	63.803.711
Resultatdisponering	<u>0</u>	<u>4.758.825</u>	<u>-2.800.000</u>	<u>1.958.825</u>
Egenkapital 1. januar 2016	9.200.000	99.444.143	-42.881.607	65.762.536
Resultatdisponering	<u>0</u>	<u>3.816.540</u>	<u>-6.000.000</u>	<u>-2.183.460</u>
	<u>9.200.000</u>	<u>103.260.683</u>	<u>-48.881.607</u>	<u>63.579.076</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>45.412.544</u>	<u>45.412.544</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>45.412.544</u>	<u>45.412.544</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	<u>54.587.456</u>	<u>54.587.456</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>54.587.456</u>	<u>54.587.456</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<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 2016 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 2016 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.