

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

**Årsrapport for
2015**

CVR-nr. 16 79 00 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2016.

Henriette Jordan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2016

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 2015 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 13. juni 2016

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
25. 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

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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen 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.

Anvendt regnskabspraxis

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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 generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	6.734.604	6.750.386
Andre eksterne omkostninger	-502.910	-549.738
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-1.031.513</u>	<u>-1.172.324</u>
Husleje til forrentning	5.200.181	5.028.324
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	6.597
Andre finansielle indtægter	415	4.158
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-441.771</u>	<u>-1.493.893</u>
Årets resultat	<u>4.758.825</u>	<u>3.545.186</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>4.758.825</u>	<u>3.545.186</u>
Disponeret i alt	<u>4.758.825</u>	<u>3.545.186</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	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	7.945	32.120
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>565</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.945</u>	<u>32.685</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.127.028</u>	<u>650.281</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.134.973</u>	<u>682.966</u>
	Aktiver i alt	<u>102.134.973</u>	<u>100.682.966</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		9.200.000	9.200.000
Overført resultat		99.444.143	94.685.318
Udlodninger		-42.881.607	-40.081.607
Egenkapital i alt		<u>65.762.536</u>	<u>63.803.711</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		33.954.000	33.954.000
Deposita		1.607.395	1.552.254
Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS		209.245	204.814
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>35.770.640</u>	<u>35.711.068</u>
Gæld til pengeinstitutter		0	329.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser		158.002	280.820
Anden gæld		443.795	557.616
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>601.797</u>	<u>1.168.187</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>36.372.437</u>	<u>36.879.255</u>
Passiver i alt		<u>102.134.973</u>	<u>100.682.966</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udlodninger</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo 2014	9.200.000	91.140.132	-35.581.607	64.758.525
Resultatdisponering	<u>0</u>	<u>3.545.186</u>	<u>-4.500.000</u>	<u>-954.814</u>
Egenkapital primo	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>
	<u>9.200.000</u>	<u>99.444.143</u>	<u>-42.881.607</u>	<u>65.762.536</u>

Noter

1. Virksomhedens 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 Borgergade 16-18, Dronningens Tværgade 19-21 og St. Kongensgade 45-47.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Regulering af prioritetsgæld til dagsværdi	0	6.597
	0	6.597
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	45.412.544	45.412.544
Kostpris ultimo	45.412.544	45.412.544
Regulering til dagsværdi primo	54.587.456	54.587.456
Regulering til dagsværdi ultimo	54.587.456	54.587.456
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.000.000	100.000.000

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

Afkastkravet er i 2015 sat til 5%.

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	33.954.000	33.954.000	33.954.000
Deposita	0	1.607.395	1.607.395	1.552.254
Lang gæld tilknyttede virksomheder	0	209.245	209.245	204.814
	0	35.770.640	35.770.640	35.711.068

Noter

5. 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 2015 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.