

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

---

**Årsrapport for  
2021**

---

**CVR-nr. 16 79 00 01**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022.

---

**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 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2022

### **Komplementar**

Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS

Michael Lassen 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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 15. juni 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Dronningens Tværgade 19 m.fl. Vesterbrogade 33 1620 København
	CVR-nr.: 16 79 00 01
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 31. regnskabsår
<b>Komplementar</b>	Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS
<b>Administrator</b>	Jordan Advokatpartnerselskab
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 5.519 t.kr. mod 15.557 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## 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 nettorealiseringsværdien 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

##### Udlodninger

Udlodninger består af indeværende samt tidligere års udbetalte andel af overført resultat og vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter	7.724.776	7.352.822
Andre driftsindtægter	5.000	5.000
Andre eksterne omkostninger	-650.436	-636.184
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.217.538	-819.052
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Husleje til forrentning</b>	<b>5.861.802</b>	<b>15.902.586</b>
Andre finansielle indtægter	142	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-342.775</u>	<u>-345.180</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>5.519.169</u></b>	<b><u>15.557.406</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>5.519.169</u>	<u>15.557.406</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>5.519.169</u></b>	<b><u>15.557.406</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	110.000.000	110.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>110.000.000</u>	<u>110.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>110.000.000</u></b>	<b><u>110.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	88.056	128.968
Periodeafgrænsningsposter	73.943	0
Tilgodehavender i alt	<u>161.999</u>	<u>128.968</u>
Likvide beholdninger	<u>1.141.589</u>	<u>946.853</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.303.588</u></b>	<b><u>1.075.821</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>111.303.588</u></b>	<b><u>111.075.821</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	9.200.000	9.200.000
Overført resultat	138.681.825	133.162.657
Udlodninger	-74.981.607	-69.281.607
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>72.900.218</u></b>	<b><u>73.081.050</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	33.954.000	33.954.000
Deposita	2.589.140	2.603.585
Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS	242.225	240.308
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.785.365</u>	<u>36.797.893</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	293.678	48.696
Anden gæld	1.324.327	1.148.182
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.618.005</u>	<u>1.196.878</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>38.403.370</u></b>	<b><u>37.994.771</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>111.303.588</u></b>	<b><u>111.075.821</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	9.200.000	117.605.250	-63.281.607	63.523.643
Udloddet udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	15.557.407	0	15.557.407
Egenkapital 1. januar 2021	9.200.000	133.162.657	-69.281.607	73.081.050
Udloddet udbytte	0	0	-5.700.000	-5.700.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.519.168	0	5.519.168
	<b>9.200.000</b>	<b>138.681.825</b>	<b>-74.981.607</b>	<b>72.900.218</b>

**Noter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	45.412.544	45.412.544
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>45.412.544</b>	<b>45.412.544</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	64.587.456	54.587.456
Årets regulering til dagsværdi	0	10.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>64.587.456</b>	<b>64.587.456</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>110.000.000</b>	<b>110.000.000</b>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendommen er en retailejendom, beliggende i centrum af København på Dr. Tværgade, Borgergade, St. Kongensgade og Sankt Annæ Plads, bestående af en række erhvervslejemål. Ejendommen har traditionelt en meget lav tomgang.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er i 2021 sat til 5,25%.

## Noter

---

### 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 2021 udgør 110.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 120 t.kr. til sikkerhed for ejerlejlighedforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.