

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

---

**Årsrapport for  
2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023.

---

**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 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2023

### **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 2022 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 revisors 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 26. juni 2023

### **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 32. 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

Det ordinære resultat efter skat udgør 14.254 t.kr. mod 5.519 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 og IAS 18.

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 eksklusiv 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>2022</u>	<u>2021</u>
Lejeindtægter	8.027.965	7.724.776
Andre driftsindtægter	0	5.000
Andre eksterne omkostninger	-639.868	-650.436
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-788.669	-1.217.538
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.000.000	0
<b>Husleje til forrentning</b>	<b>14.599.428</b>	<b>5.861.802</b>
Andre finansielle indtægter	0	142
Øvrige finansielle omkostninger	-345.600	-342.775
<b>Årets resultat</b>	<b>14.253.828</b>	<b>5.519.169</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	14.253.828	5.519.169
<b>Disponeret i alt</b>	<b>14.253.828</b>	<b>5.519.169</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	118.000.000	110.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>118.000.000</u>	<u>110.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>118.000.000</b></u>	<u><b>110.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	6.998	88.056
	Periodeafgrænsningsposter	106.995	73.943
	Tilgodehavender i alt	<u>113.993</u>	<u>161.999</u>
	Likvide beholdninger	<u>382.934</u>	<u>1.141.589</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>496.927</b></u>	<u><b>1.303.588</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>118.496.927</b></u>	<u><b>111.303.588</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	9.200.000	9.200.000
Overført resultat	152.935.653	138.681.825
Udlodninger	-81.981.607	-74.981.607
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>80.154.046</u></b>	<b><u>72.900.218</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	33.954.000	33.954.000
Deposita	2.733.425	2.589.140
Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS	248.470	242.225
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.935.895</u>	<u>36.785.365</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	206.828	293.678
Anden gæld	1.200.158	1.324.327
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.406.986</u>	<u>1.618.005</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>38.342.881</u></b>	<b><u>38.403.370</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>118.496.927</u></b>	<b><u>111.303.588</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2022	9.200.000	138.681.825	-74.981.607	72.900.218
Udloddet udbytte	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	14.253.828	0	14.253.828
	<b>9.200.000</b>	<b>152.935.653</b>	<b>-81.981.607</b>	<b>80.154.046</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	45.412.544	45.412.544
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>45.412.544</b>	<b>45.412.544</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	64.587.456	64.587.456
Årets regulering til dagsværdi	8.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>72.587.456</b>	<b>64.587.456</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>118.000.000</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 2022 sat til 5,5%, hvilket er en forøgelse på 0,25% i forhold til tidligere år.

## 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 2022 udgør 118.000 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.