

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

**Årsrapport for
2020**

CVR-nr. 16 79 00 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2021.

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 2020

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2021

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 2020 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.

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 7. juni 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Dronningens Tværgade 19 m.fl. Vesterbrogade 33 1620 København
	CVR-nr.: 16 79 00 01
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 30. regnskabsår
Komplementar	Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS
Administrator	Jordan & Løgstrup Advokatpartnerselskab
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

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

Usædvanlige forhold

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat udgør 15.557 t.kr. mod 4.852 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Den økonomiske udvikling i 2021 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af de restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører for at imødegå udbredelsen af coronavirussen. Ledelsen forventer, at selskabet ikke vil blive omfattet af nedlukning mv., hvorfor det er ledelsens forventning, at selskabets finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021 ikke vil blive væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter	7.352.822	7.415.097
Andre driftsindtægter	5.000	0
Andre eksterne omkostninger	-636.184	-719.893
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-819.052	-1.485.195
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
Husleje til forrentning	15.902.586	5.210.009
Andre finansielle indtægter	0	1.142
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-345.180</u>	<u>-359.212</u>
Årets resultat	<u>15.557.406</u>	<u>4.851.939</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>15.557.406</u>	<u>4.851.939</u>
Disponeret i alt	<u>15.557.406</u>	<u>4.851.939</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	110.000.000	100.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>110.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>110.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	128.968	195.704
	Tilgodehavender i alt	<u>128.968</u>	<u>195.704</u>
	Likvide beholdninger	946.853	610.110
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.075.821</u>	<u>805.814</u>
	Aktiver i alt	<u>111.075.821</u>	<u>100.805.814</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	9.200.000	9.200.000
Overført resultat	133.162.657	117.605.250
Udlodninger	-69.281.607	-63.281.607
Egenkapital i alt	<u>73.081.050</u>	<u>63.523.643</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	33.954.000	33.954.000
Deposita	2.603.585	1.988.852
Dronningens Tværgade 19 m.fl. ApS	240.308	233.031
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.797.893</u>	<u>36.175.883</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	158
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.696	42.756
Anden gæld	1.148.182	1.063.374
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.196.878</u>	<u>1.106.288</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>37.994.771</u>	<u>37.282.171</u>
Passiver i alt	<u>111.075.821</u>	<u>100.805.814</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	9.200.000	112.753.311	-58.281.607	63.671.704
Udloddet	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Resultatdisponering	0	4.851.939	0	4.851.939
Egenkapital 1. januar 2020	9.200.000	117.605.250	-63.281.607	63.523.643
Udloddet	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Resultatdisponering	0	15.557.407	0	15.557.407
	9.200.000	133.162.657	-69.281.607	73.081.050

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	45.412.544	45.412.544
Kostpris 31. december 2020	45.412.544	45.412.544
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	54.587.456	54.587.456
Årets regulering til dagsværdi	10.000.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	64.587.456	54.587.456
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	110.000.000	100.000.000

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 2020 sat til 5,7%.

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 2020 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.