

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

Erhvervsstyrelsen

Dronningens Tværgade 6 B-C ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 35 41 67 73

Årsrapport for 2015

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/3 2016.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Dronningens Tværgade 6 B-C ApS

Esplanaden 14

1263 København K

CVR-nr.: 35 41 67 73

Hjemstedskommune: København

Direktion

Jan Leth Christensen

Revision

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, udleje og salg af ejerlejlighed nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 af matr.nr. 409 Sankt Annæ Øster Kvarter, København beliggende Dronningens Tværgade 6 B-C, 1302 København K. Selskabet har endvidere til formål direkte eller indirekte gennem et eller flere datterselskaber at eje og udleje Ejendommen Willemoesgade 70-74, 2100 København Ø.

Økonomisk udvikling

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes en stabil udvikling for næste regnskabsår med fortsat udvikling af selskabets aktiviteter.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Dronningens Tværgade 6 B-C ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 2. marts 2016

Direktion

Jan Leth Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dronningens Tværgade 6 B-C ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dronningens Tværgade 6 B-C ApS for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 2. marts 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revunderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed. Negativ egenkapital herudover afsættes ikke.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat. Selskabet indgår i sambeskatning hvorfor skatteværdi føres via mellemregning med administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2013/14
	kr.	kr.
Indtægter		
	734.601	5.069.362
2	0	2.113.839
	<u>734.601</u>	<u>7.183.201</u>
Udgifter		
	-25.897	-76.257
	0	0
	<u>708.704</u>	<u>7.106.944</u>
Resultat før afskrivninger		
	0	0
	<u>708.704</u>	<u>7.106.944</u>
Resultat før finansiering		
2	9.770.798	0
	128.291	0
	0	0
	-58.833	0
	<u>-73.673</u>	<u>-161.068</u>
	<u>10.475.287</u>	<u>6.945.876</u>
Resultat før skat		
1	-139.717	-1.668.351
	<u>10.335.570</u>	<u>5.277.525</u>
Resultatdisponering		
	564.772	5.277.525
	9.770.798	0
	0	0
	<u>10.335.570</u>	<u>5.277.525</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>4.400.000</u>	<u>6.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.400.000</u>	<u>6.600.000</u>
	Kapitalandele i datterselskaber	<u>9.820.798</u>	<u>50.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.820.798</u>	<u>50.000</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>14.220.798</u>	<u>6.650.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.957.362	670
	Andre tilgodehavender	<u>46.578</u>	<u>16.362</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>13.003.940</u>	<u>17.032</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>2.161.956</u>	<u>8.200.595</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.165.896</u>	<u>8.217.627</u>
	Aktiver i alt	<u>29.386.694</u>	<u>14.867.627</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	250.000 250.000
	Overført til næste år	5.842.297 5.277.525
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.770.798 0
	Afsat udbytte	0 0
3	Egenkapital i alt	15.863.095 5.527.525
1	Udskudt skat	310.030 496.752
	Hensatte forpligtelser i alt	310.030 496.752
	Ansvarlig lånekapital	255.944 253.410
	Anden langfristet gæld	6.056.353 3.002.333
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.058.833 3.000.000
	Prioritetsgæld	0 1.400.008
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.371.130 7.655.751
4	Kortfristet del af langfristet gæld	0 0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	326.439 1.171.599
	Anden gæld	516.000 16.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	842.439 1.187.599
	Gældsforpligtelser i alt	13.213.569 8.843.350
	Passiver i alt	29.386.694 14.867.627
5	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.	

Noter

	2015	2013/14
	kr.	kr.
1 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	326.439	1.171.599
Udskudt skat, regulering	<u>-186.722</u>	<u>496.752</u>
	<u>139.717</u>	<u>1.668.351</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>310.030</u>	<u>496.752</u>
2 Anlægsaktiver		Investerings-
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015		4.486.161
Tilgang i året		0
Afgang i året		<u>-1.495.387</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015		<u>2.990.774</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015		2.113.839
Op- og nedskrivninger i året		<u>-704.613</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u>1.409.226</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2015		<u>4.400.000</u>
Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,10%. Ejendomme består af privatlejemål.		
Anlægsaktiver		Kapitalandele
		<u>datterselskaber</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015		50.000
Tilgang i året		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015		<u>50.000</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015		0
Opskrivninger i året		<u>9.770.798</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u>9.770.798</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2015		<u>9.820.798</u>

					Egenkapital	Resultat
					pr. 31/12 2015	efter skat
Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Kostpris			2015
Ejegend Holding ApS	København	100%	50.000	9.820.798		9.770.798
3 Egenkapital			Overførsel			
			til reserve			
			for nettoop-	Udbytte	I alt	
	Selskabs-	Overført	skrivning			
	kapital	resultat				
Egenkapital pr. 1/1 2015	250.000	5.277.525	0	0		5.527.525
Udbetalt udbytte	0	0	0	0		0
Årets resultat	0	564.772	9.770.798	0		10.335.570
Egenkapital pr. 31/12 2015	250.000	5.842.297	9.770.798	0		15.863.095
4 Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
			ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital		255.944	0	255.944		0
Anden langfristet gæld		6.056.353	0	6.056.353		0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.058.833	0	6.058.833		0
		12.371.130	0	12.371.130		0

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst pant over for realkreditinstitut samt ejerforening i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.400.000.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.