

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

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Dronningens Tværgade 6 B-C ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 35 41 67 73

Årsrapport for 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 7/3 2017.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER

FSK*

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2016	11
Balance pr. 31/12 2016	12
Noter	14

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, Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktivitet er direkte eller indirekte gennem et eller flere datterselskaber at eje og udleje Ejendommen Willemoesgade 70-74, 2100 København Ø.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året solgt sine 2 sidste lejligheder i marts måned, og der er derfor ikke lejeindtægter herefter. Udover dette er der ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 27. februar 2017

Direktion

Jan Leth Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dronningens Tværgade 6 B-C ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dronningens Tværgade 6 B-C ApS for regnskabsåret 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 27. februar 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte driftsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

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 revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. 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.

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 amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse for 2016

Note	2016 kr.	2015 kr.
	10.173	171.204
1	86.840	537.500
	Bruttoresultat	708.704
	0	0
	0	0
	Driftsresultat	708.704
2	1.059.741	9.770.798
3	25.806	128.291
4	-579.401	-132.506
	Resultat før skat	10.475.287
5	113.648	-139.717
	Årets resultat	10.335.570
 Resultatdisponering		
	-342.934	564.772
	1.059.741	9.770.798
	0	0
	716.807	10.335.570

Balance pr. 31/12 2016

Note	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	0	4.400.000
	<u>0</u>	<u>4.400.000</u>
	23.014.210	9.820.798
	<u>23.014.210</u>	<u>9.820.798</u>
2	<u>23.014.210</u>	<u>14.220.798</u>
	0	12.957.362
	12.317	46.578
	<u>12.317</u>	<u>13.003.940</u>
	<u>174.763</u>	<u>2.161.956</u>
	<u>187.080</u>	<u>15.165.896</u>
	<u><u>23.201.290</u></u>	<u><u>29.386.694</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	5.499.363	5.842.297
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.830.539	9.770.798
	Afsat udbytte	0	0
6	Egenkapital i alt	<u>16.579.902</u>	<u>15.863.095</u>
5	Udskudt skat	0	310.030
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>310.030</u>
	Ansvarlig lånekapital	258.503	255.944
	Anden langfristet gæld	1.500.000	6.056.353
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.650.503	6.058.833
	Prioritetsgæld	0	0
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.409.006</u>	<u>12.371.130</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	196.382	326.439
	Anden gæld	16.000	516.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>212.382</u>	<u>842.439</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.621.388</u>	<u>13.213.569</u>
	Passiver i alt	<u>23.201.290</u>	<u>29.386.694</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		
Investeringsejendomme	0	0
Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme	86.840	537.500
	86.840	537.500
 2 Anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016		2.990.774
Tilgang i året		0
Afgang i året		-2.990.774
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016		0
 Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016		1.409.226
Op- og nedskrivninger i året		-1.409.226
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016		0
 Bogført værdi pr. 31/12 2016		0
Selskabets ejendomme er solgt i året.		
 Anlægsaktiver		Kapitalandele i datterselskab
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016		50.000
Tilgang i året		12.133.671
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016		12.183.671
 Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016		9.770.798
Opskrivninger i året		1.059.741
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016		10.830.539
 Bogført værdi pr. 31/12 2016		23.014.210
Resultat		
Egenkapital		
<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
<u>Kostpris pr. 31/12 2016</u>	<u>Resultat efter skat 2016</u>	
Ejegod Holding ApS	København	100%
50.000	23.014.210	1.059.741

	2016	2015			
	kr.	kr.			
3 Finansielle indtægter					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.806	128.291			
Bank	<u>0</u>	<u>0</u>			
	<u>25.806</u>	<u>128.291</u>			
4 Finansielle omkostninger					
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	441.472	58.833			
Bank	0	0			
Kurtage	0	2.103			
Morarenter	0	106			
Kurstab, prioritetslån	0	2.100			
Prioritetsrenter	0	10.477			
Gældsbreve	<u>137.929</u>	<u>58.887</u>			
	<u>579.401</u>	<u>132.506</u>			
5 Selskabsskat					
Beregnet selskabsskat	196.382	326.439			
Udskudt skat, regulering	<u>-310.030</u>	<u>-186.722</u>			
	<u>-113.648</u>	<u>139.717</u>			
Den samlede udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>310.030</u>			
6 Egenkapital					
	Selskabs-	Overført	Overførsel		
	kapital	resultat	for nettoop-	Udbytte	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u>skrivning</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	250.000	5.842.297	9.770.798	0	15.863.095
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-342.934</u>	<u>1.059.741</u>	<u>0</u>	<u>716.807</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>250.000</u>	<u>5.499.363</u>	<u>10.830.539</u>	<u>0</u>	<u>16.579.902</u>

7	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Ansvarlig lånekapital	258.503	0	258.503	0
	Anden langfristet gæld	1.500.000	0	1.500.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.650.503	0	4.650.503	0
		<u>6.409.006</u>	<u>0</u>	<u>6.409.006</u>	<u>0</u>

8 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

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.