



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET DRONNINGENS KVARTER, FREDERICIA P/S**

**VAMDRUPVEJ 21, DRENDERUP, 6580 VAMDRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. december 2018

---

Jan Daugaard Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S Vamdrupvej 21 Drenderup 6580 Vamdrup
	E-mail: dl@daugaardp.dk
	CVR-nr.: 36 08 20 54
	Stiftet: 1. september 2014
	Hjemsted: Vamdrup
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Bestyrelse</b>	Jan Daugaard Pedersen, formand Dianna Lund Jan Riis Nielsen
<b>Daglig ledelse</b>	Dianna Lund
<b>Komplementar</b>	KOMPLEMENTARANPARTSSELSKABET DRONNINGENS KVARTER, FREDERICIA
<b>Kommanditister</b>	DRONNINGENS KVARTER HOLDING ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 7. december 2018

Daglig ledelse:

\_\_\_\_\_  
Dianna Lund

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jan Daugaard Pedersen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Dianna Lund

\_\_\_\_\_  
Jan Riis Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Kolding, den 7. december 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27707

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.195.698</b>	<b>4.134</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.036.839	-1.037
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.158.859</b>	<b>3.097</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	33
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.085.688	-1.066
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.073.171</b>	<b>2.064</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.073.171</b>	<b>2.064</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		410.994	414
Overført resultat.....		1.662.177	1.650
<b>I ALT</b> .....		<b>2.073.171</b>	<b>2.064</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		53.209.531	54.246
Materielle anlægsaktiver.....	3	53.209.531	54.246
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>53.209.531</b>	<b>54.246</b>
Andre tilgodehavender.....		0	12
Periodeafgrænsningsposter.....		57.572	51
Tilgodehavender.....		57.572	63
Likvide beholdninger.....		0	422
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>57.572</b>	<b>485</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>53.267.103</b>	<b>54.731</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		11.300.000	11.300
Overført overskud.....		6.390.518	4.728
Forslag til udbytte.....		410.994	414
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>18.101.512</b>	<b>16.442</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.131.127	26.598
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>25.131.127</b>	<b>26.598</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.664.000	1.650
Gæld til pengeinstitutter.....		26.116	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	31
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.818.475	9.532
Anden gæld.....		273.259	276
Periodeafgrænsningsposter.....		242.614	202
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.034.464</b>	<b>11.691</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>35.165.591</b>	<b>38.289</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>53.267.103</b>	<b>54.731</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	0	33		
	<b>0</b>	<b>33</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	332.963	412		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	752.725	654		
	<b>1.085.688</b>	<b>1.066</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017.....		57.443.290		
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>		<b>57.443.290</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....		3.196.920		
Årets afskrivninger .....		1.036.839		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....</b>		<b>4.233.759</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<b>53.209.531</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	11.300.000	4.728.341	413.557	16.441.898
Betalt udbytte.....			-413.557	-413.557
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.662.177	410.994	2.073.171
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>11.300.000</b>	<b>6.390.518</b>	<b>410.994</b>	<b>18.101.512</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	28.248.943	26.795.127	1.664.000	19.100.000
	<b>28.248.943</b>	<b>26.795.127</b>	<b>1.664.000</b>	<b>19.100.000</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for kreditinstitutter er udstedt realkreditpantebreve nom. 34.370 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18 på 53.210 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 12.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18 på 53.210 t.kr.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016/17: 1)

Der er ansat en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder skat.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.