

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

**VAMDRUPVEJ 21, 6580 VAMDRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 2. december 2016

---

Dianna Lund

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S Vamdrupvej 21 6580 Vamdrup
	CVR-nr.: 36 08 20 54 Stiftet: 1. september 2014 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<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>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 17. november 2016

Daglig ledelse

---

Dianna Lund

Bestyrelse

---

Jan Daugaard Pedersen  
Formand

---

Dianna Lund

---

Jan Riis Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Kolding, den 17. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dronningens Kvarter, Fredericia P/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

### 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.804.839</b>	<b>4.184</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.036.839	-1.037
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.768.000</b>	<b>3.147</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.118.668	-1.279
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.649.332</b>	<b>1.868</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		326.672	397
Overført resultat.....		1.322.660	1.471
<b>I ALT</b> .....		<b>1.649.332</b>	<b>1.868</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		55.283.209	56.320
Materielle anlægsaktiver.....	2	55.283.209	56.320
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>55.283.209</b>	<b>56.320</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		60.485	20
Tilgodehavender.....		60.485	20
Likvide beholdninger.....		563.238	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>623.723</b>	<b>20</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>55.906.932</b>	<b>56.340</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 tkr.</b>
Selskabskapital.....		11.300.000	11.300
Overført overskud.....		3.078.311	1.756
Forslag til udbytte.....		326.672	397
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>14.704.983</b>	<b>13.453</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		28.181.362	30.021
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>28.181.362</b>	<b>30.021</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.637.000	1.622
Gæld til pengeinstitutter.....		0	10.805
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.942.673	32
Anden gæld.....		300.239	327
Periodeafgrænsningsposter.....		140.675	80
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.020.587</b>	<b>12.866</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>41.201.949</b>	<b>42.887</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>55.906.932</b>	<b>56.340</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	374.890	44		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	743.778	1.235		
	<b>1.118.668</b>	<b>1.279</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015.....		57.443.290		
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>		<b>57.443.290</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....		1.123.242		
Årets afskrivninger.....		1.036.839		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>		<b>2.160.081</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>		<b>55.283.209</b>		
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	11.300.000	1.755.651	397.432	13.453.083
Betalt udbytte.....			-397.432	-397.432
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.322.660	326.672	1.649.332
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>11.300.000</b>	<b>3.078.311</b>	<b>326.672</b>	<b>14.704.983</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
		2016 kr.	2015 tkr.	
<b>Selskabskapital</b>				
Selskabskapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 1.130.000 stk. a nom. 1 kr.....		1.130.000	1.130	
B-aktier, 10.170.000 stk. a nom. 1 kr.....		10.170.000	10.170	
		<b>11.300.000</b>	<b>11.300</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter....	31.642.714	29.818.362	1.637.000	21.852.000
	<b>31.642.714</b>	<b>29.818.362</b>	<b>1.637.000</b>	<b>21.852.000</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for kreditinstitutter er udstedt realkreditpantebreve nom. 34.370 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.16 på 55.283 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 12.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.16 på 55.283 t.kr.