

K/S Carl Gustavsgade

**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 24 25 29 81

**Årsrapport for 2017
(21. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. april 2018



Allan Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Carl Gustavsgade.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2018

Bestyrelse



Jens Jørgen Øjvind Nielsen
formand



Klaus Holgaard Rasmussen



Carsten Hans Christoffersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Carl Gustavsgade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Carl Gustavsgade for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

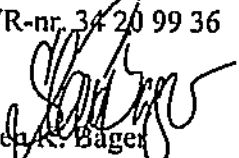
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 8. marts 2018

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Carl Gustavsgade Hammershusgade 9 2100 København
	CVR-nr.: 24 25 29 81
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Jens Jørgen Øjvind Nielsen, formand Klaus Holgaard Rasmussen Carsten Hans Christoffersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Carl Gustavsgade
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,32% er dagsværdien for ejendommen kr. 108,9 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -4,1 mio. og ca. kr. 4,5 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 1.676.464, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 33.956.767, hvilket anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Carl Gustavsgade for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsjendomme

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodhavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab

Gældsforpligtelser

Gældsposter tilknyttet ejendommen er målt til amortiseret kostpris. Tilknyttede gældsposter er jf. overgangsbestemmelsen for den nye årsregnskabslov fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015. Over afdragstiden foretages der amortisering af forskellen til lånenes nominelle værdi over resultatopgørelsen

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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.158.940	3.122.197
Andre eksterne omkostninger		<u>-511.908</u>	<u>-652.484</u>
Resultat for finansielle poster		3.647.032	2.469.713
Finansielle indtægter		0	14.896
Finansielle omkostninger		<u>-5.323.496</u>	<u>-4.954.542</u>
Årets resultat		<u>-1.676.464</u>	<u>-2.469.933</u>
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>-1.676.464</u>	<u>-2.469.933</u>
		<u>-1.676.464</u>	<u>-2.469.933</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	101.496.692	101.496.692
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>7.403.308</u>	<u>7.403.308</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>108.900.000</u>	<u>108.900.000</u>
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>108.950.000</u>	<u>108.950.000</u>
Tilgodehavender fra lejere		0	1.333.335
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>338.684</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.672.019</u>
Likvide beholdninger		<u>1.837.658</u>	<u>2.972.730</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.837.658</u>	<u>4.644.749</u>
Aktiver i alt		<u>110.787.658</u>	<u>113.594.749</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.290.000	6.290.000
Overført resultat		<u>27.666.767</u>	<u>25.683.274</u>
Egenkapital	3	<u>33.956.767</u>	<u>31.973.274</u>
Realkreditlån, DLR Kredit		61.027.926	64.109.609
Lån fra I/S CGG		2.000.000	1.014.583
ApS Komplementarselskabet		264.545	258.180
Lån fra investorerne		8.067.866	6.124.116
Deposita		<u>18.755</u>	<u>10.927</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>71.379.092</u>	<u>71.517.415</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	4.228.913	6.825.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.252	2.320.513
Anden gæld		<u>1.210.634</u>	<u>957.683</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.451.799</u>	<u>10.104.060</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>76.830.891</u>	<u>81.621.475</u>
Passiver i alt		<u>110.787.658</u>	<u>113.594.749</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>61.341.692</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>61.341.692</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	<u>40.155.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>40.155.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>101.496.692</u>
Afkastkrav til ejendommen i procent	<u>6,32 %</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurdering af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
Afkastprocent, %	6,07	6,32	6,57
Dagsværdi, mio. kr.	113,4	108,9	104,8
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	4,5	0,0	-4,1

2 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	7.403.308
Kostpris 31. december 2017	7.403.308
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	7.403.308

Noter

3 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	6.290.000	25.683.274	31.973.274
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	3.659.957	3.659.957
Årets resultat	0	-1.676.464	-1.676.464
Egenkapital 31. december 2017	<u>6.290.000</u>	<u>27.666.767</u>	<u>33.956.767</u>

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2017	6.290.000	4.790.000
Årets investorindbetalinger	0	1.500.000
Årets udlodninger	0	0
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>6.290.000</u>	<u>6.290.000</u>
 Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 430.000	<u>43.000.000</u>	<u>43.000.000</u>
 Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>339.568</u>	<u>319.733</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån, DLR Kredit	64.109.609	61.027.926	3.228.913	48.416.154
Lån fra I/S CGG	1.014.583	2.000.000	1.000.000	0
Lån fra investorerne	6.124.116	8.067.866	0	0
ApS Komplementarselskabet	258.180	264.545	0	264.545
Deposita	10.927	18.755	0	18.755
	<u>71.517.415</u>	<u>71.379.092</u>	<u>4.228.913</u>	<u>48.699.454</u>

5 Eventualposter m.v.

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der skriftligt kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af de likvide midler indestår tkr. 877 på en konto, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 108.900.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.