

K/S Carl Gustavsgade

**Hammershusgade 9
2100 København Ø**

CVR-nr. 24 25 29 81

Årsrapport for 2022

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. maj 2023

Allan Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Carl Gustavsgade.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2023

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
formand

Dan Knudsen

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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 konklusioner 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 17. maj 2023

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

Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Carl Gustavsgade
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 24 25 29 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen, formand
Dan Knudsen
Carsten Hans Christoffersen

Komplementar

Komplementarselskabet Carl Gustavsgade ApS

Revision

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 13.540.509, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 60.070.453, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i april 2023 afhændet sin ejendom for kr. 120 mio., svarende til den bogførte værdi.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Selskabet forventes afviklet indenfor en kortere årrække.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Carl Gustavsgade for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 lejeindtægter ekskl. moms og driftsomkostninger omfattende ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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 regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, amortisering af realkreditlån samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedr. 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast 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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		5.869.528	5.688.316
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.566.639</u>	<u>-582.243</u>
Resultat før finansielle poster		4.302.889	5.106.073
Finansielle omkostninger		<u>-1.862.380</u>	<u>-1.697.869</u>
Ordinært resultat		2.440.509	3.408.204
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>11.100.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>13.540.509</u>	<u>3.408.204</u>
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>13.540.509</u>	<u>3.408.204</u>
		<u>13.540.509</u>	<u>3.408.204</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	120.000.000	101.496.692
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>7.403.308</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>120.000.000</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>120.050.000</u>	<u>108.950.000</u>
Tilgodehavender fra lejere		48.514	176.928
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>5.940.977</u>	<u>4.662.113</u>
Tilgodehavender		<u>5.989.491</u>	<u>4.839.041</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>734.249</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.989.491</u>	<u>5.573.290</u>
Aktiver i alt		<u>126.039.491</u>	<u>114.523.290</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.290.000	11.290.000
Overført resultat		48.780.453	35.239.944
Egenkapital	3	<u>60.070.453</u>	<u>46.529.944</u>
Banklån		2.169.170	2.898.962
Realkreditlån, DLR Kredit		45.596.910	48.196.482
Komplementarselskabet Carl Gustavsgade ApS		299.413	289.876
Lån fra investorerne		10.567.866	10.067.866
Deposita		20.548	20.168
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>58.653.907</u>	<u>61.473.354</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.485.281	3.969.251
Banker		1.598.383	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		275.625	18.406
Anden gæld		1.955.842	2.532.335
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.315.131</u>	<u>6.519.992</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>65.969.038</u>	<u>67.993.346</u>
Passiver i alt		<u>126.039.491</u>	<u>114.523.290</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	11.290.000	35.239.944	46.529.944
Årets resultat	0	13.540.509	13.540.509
Egenkapital 31. december 2022	<u>11.290.000</u>	<u>48.780.453</u>	<u>60.070.453</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>11.100.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>11.100.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering i alt	<u><u>11.100.000</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>68.745.000</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>68.745.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		40.155.000
Årets værdireguleringer		<u>11.100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>51.255.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u><u>120.000.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er værdiansat til den aftalte salgsværdi på kr. 120 mio. Aftalen er indgået i april 2023.

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.		
3 Egenkapital				
Kontant andel af stamkapital				
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:				
Indbetalt stamkapital 1. januar 2022	11.290.000	9.290.000		
Årets investorindbetalinger	0	2.000.000		
Årets udlodninger	<u>0</u>	<u>0</u>		
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>11.290.000</u>	<u>11.290.000</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>600.705</u>	<u>465.299</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån	2.898.962	2.169.170	750.000	0
Realkreditlån, DLR Kredit	48.196.482	45.596.910	2.735.281	34.075.693
Lån fra investorerne	10.067.866	10.567.866	0	0
Komplementarselskabet Carl Gustavsgade ApS	289.876	299.413	0	299.413
Deposita	<u>20.168</u>	<u>20.548</u>	<u>0</u>	<u>20.548</u>
	<u>61.473.354</u>	<u>58.653.907</u>	<u>3.485.281</u>	<u>34.395.654</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

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

Ejendommen er pantsat med kr. 178.341.000 til sikkerhed for realkreditlån. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 120.000.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.