



Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Carl Gustavsgade

c/o Ejendomsinvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 24 25 29 81

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Allan Jacobsen", positioned above a horizontal line.

Allan Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Carl Gustavsgade.

Årsrapporten er aflagt 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 16. februar 2024

Bestyrelse



Michael Kaa Andersen
Bestyrelsesformand

Dan Knudsen (Bestyrelsesmedlem)

Dan Knudsen

Carsten Christoffersen (Bestyrelsesmedlem)

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 16. februar 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Carl Gustavsgade c/o Ejendomsinvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 24 25 29 81
	Stiftet: 20. december 1996
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Kaa Andersen, Bestyrelsesformand Dan Knudsen Carsten Hans Christoffersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Carl Gustavsgade
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmegade 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 2023 udviser et underskud på kr. 5.705.595, og selskabets balance pr. 31 december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.364.859.

Selskabet har i april 2023 afhændet sin ejendom for kr. 120 mio., svarende til den bogførte værdi. Overdragelse er foretaget pr. 1. januar 2023.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning	0	9.104.061
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	20.215	-3.234.534
Bruttoresultat	20.215	5.869.527
Andre eksterne omkostninger	-1.082.386	-1.566.638
Driftsresultat	-1.062.171	4.302.889
Andre finansielle indtægter	2.226.655	0
1 Finansielle omkostninger	-6.870.079	-1.862.380
Ordinært resultat	-5.705.595	2.440.509
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	11.100.000
Årets resultat	-5.705.595	13.540.509
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	13.540.509
Disponeret fra overført resultat	-5.705.595	0
Disponeret i alt	-5.705.595	13.540.509

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	0	120.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>120.000.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	50.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>120.050.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	48.514
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.940.977
Tilgodehavende moms	155.032	0
Andre tilgodehavender	91.233	0
Tilgodehavender i alt	<u>246.265</u>	<u>5.989.491</u>
Likvide beholdninger	<u>3.883.564</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.129.829</u>	<u>5.989.491</u>
Aktiver i alt	<u>4.129.829</u>	<u>126.039.491</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Kontant andel af stamkapitalen	11.290.000	11.290.000
Overført resultat	-8.925.141	48.780.454
Egenkapital i alt	<u>2.364.859</u>	<u>60.070.454</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	45.596.909
Gæld til pengeinstitutter	0	2.169.170
Deposita	0	20.548
Investorlån	0	10.567.866
Komplementar	315.777	299.412
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>315.777</u>	<u>58.653.905</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	3.485.281
Gæld til pengeinstitutter	0	1.598.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser	176.256	275.625
Anden gæld	1.272.937	1.955.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.449.193</u>	<u>7.315.132</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.764.970</u>	<u>65.969.037</u>
Passiver i alt	<u>4.129.829</u>	<u>126.039.491</u>

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	11.290.000	48.780.454	60.070.454
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.705.595	-5.705.595
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-52.000.000	-52.000.000
	11.290.000	-8.925.141	2.364.859

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	6.870.079	1.862.380
	6.870.079	1.862.380
I posten indgår et kurstab på lån til C G Hotel ApS med kr. 5.963.583.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	11.100.000
	0	11.100.000
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	68.745.000	68.745.000
Afgang i årets løb	-68.745.000	0
Kostpris 31. december 2023	0	68.745.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	51.255.000	51.255.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-51.255.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	0	51.255.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	120.000.000
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	50.000	50.000
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 31. december 2023	0	50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	50.000

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2023	<u>11.290.000</u>	<u>11.290.000</u>
	<u>11.290.000</u>	<u>11.290.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á DKK 430.000	<u>43.000.000</u>	<u>43.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>23.649</u>	<u>600.705</u>
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Carl Gustavsgade er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt indtægter vedrørende fællesomkostninger og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende fællesomkostninger og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCR-baseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Carsten Christoffersen (Bestyrelsesmedlem)

ID: cbb2ce41-f786-40c0-138e-20e4d9aa27e0

Dato: 2024-05-16 16:02 (UTC)



Carsten Christoffersen (Bestyrelsesmedlem)

Dan Knudsen (Bestyrelsesmedlem)

ID: 28d5af86-0245-2b61-487a-b8141062887e

Dato: 2024-05-16 16:32 (UTC)



Dan Knudsen (Bestyrelsesmedlem)

Michael Kaa Andersen

ID: 2ab1b9d5-830f-3f20-bb6b-a6e1afa225c8

Dato: 2024-05-16 20:10 (UTC)



Allan Jacobsen

ID: b2cd041b-c6ff-b2e6-e311-b6c142c285d5

Dato: 2024-05-17 04:56 (UTC)



Steen K. Bager

ID: 94025a25-25f2-ea73-099c-0edcf5fd82c1

Dato: 2024-05-17 06:13 (UTC)



Dette dokument er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing. Underskrifterne beviser, at dokumentet er blevet sikret og valideret ved hjælp af den matematiske firkantværdi fra det oprindelige dokument.

Dokumentet er blokeret for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en godkendt tredjepart.

Alle kryptografiske underskriftsbeviser er vedhæftet denne PDF-fil i tilfælde af, at den skal valideres på et senere tidspunkt.