

K/S Carl Gustavsgade

**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 24 25 29 81

Årsrapport for 2019

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2020



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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2020

Bestyrelse


Michael Kaa Andersen
formand

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 6. marts 2020

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

Steen K. Bager

Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Carl Gustavsgade
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr.: 24 25 29 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen, formand
Dan Knudsen
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 6,49% 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. -4,0 mio. og ca. kr. 4,4 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.636.202, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 34.445.951, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse kan ikke på nuværende tidspunkt vurdere effekten af udviklingen omkring Covid-19, der er fundet sted efter regnskabsårets udløb. Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Carl Gustavsgade for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendommen 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 resultatopgørelse.

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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.808.070	1.209.059
Andre eksterne omkostninger		<u>-535.911</u>	<u>-521.274</u>
Resultat før finansielle poster		3.272.159	687.785
Finansielle omkostninger		<u>-1.635.957</u>	<u>-1.834.802</u>
Årets resultat		<u>1.636.202</u>	<u>-1.147.017</u>
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>1.636.202</u>	<u>-1.147.017</u>
		<u>1.636.202</u>	<u>-1.147.017</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	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>
Likvide beholdninger		<u>198</u>	<u>2.862.287</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>198</u>	<u>2.862.287</u>
Aktiver i alt		<u>108.950.198</u>	<u>111.812.287</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.290.000	6.290.000
Overført resultat		<u>28.155.951</u>	<u>26.519.749</u>
Egenkapital	3	<u>34.445.951</u>	<u>32.809.749</u>
Banklån		4.378.754	5.093.571
Realkreditlån, DLR Kredit		54.625.385	57.843.198
ApS Komplementarselskabet		277.285	270.914
Lån fra investorerne		9.067.866	8.567.866
Deposita		<u>19.441</u>	<u>19.093</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>68.368.731</u>	<u>71.794.642</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.932.641	3.925.852
Banker		887.171	2.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.897.692
Anden gæld		<u>1.315.704</u>	<u>1.381.455</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.135.516</u>	<u>7.207.896</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>74.504.247</u>	<u>79.002.538</u>
Passiver i alt		<u>108.950.198</u>	<u>111.812.287</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter**1 Aktiver der måles til dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>61.341.692</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>61.341.692</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	<u>40.155.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>40.155.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>101.496.692</u></u>
Afkastkrav til ejendommen i procent	<u>6,49 %</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, %	6,24	6,49	6,74
Dagsværdi, mio. kr.	113,3	108,9	104,9
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	4,4	0,0	-4,0

2 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	7.403.308
Kostpris 31. december 2019	7.403.308
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	7.403.308

Noter**3 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	6.290.000	26.519.749	32.809.749
Årets resultat	0	1.636.202	1.636.202
Egenkapital 31. december 2019	6.290.000	28.155.951	34.445.951

	2019 kr.	2018 kr.
Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2019	6.290.000	6.290.000
Årets investorindbetalinger	0	0
Årets udlodninger	0	0
Kontant andel af stamkapital i alt	6.290.000	6.290.000
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 430.000	43.000.000	43.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	344.460	328.097

Noter**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån	5.093.571	4.378.754	729.793	1.459.585
Realkreditlån, DLR Kredit	57.843.198	54.625.385	3.202.848	41.611.844
Lån fra investorerne	8.567.866	9.067.866	0	0
ApS Komplementarselskabet	270.914	277.285	0	277.285
Deposita	19.093	19.441	0	19.441
	<u>71.794.642</u>	<u>68.368.731</u>	<u>3.932.641</u>	<u>43.368.155</u>

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

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

Dan Knudsen (Bestyrelsesmedlem)

På vegne af: K/S Carl Gustavsgade

ID: 63db74f4-244b-3a5f-3637-1f064275ffcf

Dato: 2020-05-13 06:22 (UTC)

Dan Knudsen (Bestyrelsesmedlem)



Carsten Christoffersen (Bestyrelsesmedlem)

På vegne af: K/S Carl Gustavsgade

ID: 753a3fc2-c6b4-3314-c423-066051dad584

Dato: 2020-05-13 06:57 (UTC)

Carsten Christoffersen (Bestyrelsesmedlem)



Steen K. Bager

På vegne af: Grant Thornton

ID: 7925eec7-ef91-2b3b-79c1-34c9d971bf3a

Dato: 2020-05-13 07:03 (UTC)

Steen K. Bager



Allan Jacobsen

På vegne af: EjendomsInvest

ID: 88634ec6-d7dc-5a3b-3d5b-569488a0f0e8

Dato: 2020-05-13 07:05 (UTC)

Allan Jacobsen

