

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Teglværksgården, København

Teglværksgade 37, 5., 2100 København Ø
(CVR.nr. 28 33 27 85)

Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.



Thomas Kofod-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2018	8-9
Noter	10-11

Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Teglværksgården, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af virksomhedens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2019


Bestyrelse



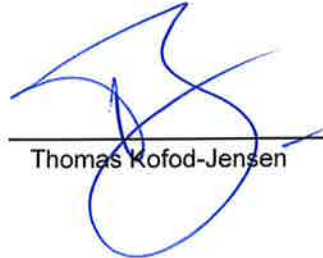
Michael Wadt
(formand)



Lise Kingo



Yue Li



Thomas Kofod-Jensen



Liselotte Marstrand

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Teglværksgården, København

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Teglværksgården, København for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Indehaverens ansvar for årsregnskabet

Virksomhedens indehaver har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Indehaveren har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som indehaveren 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til indehaveren og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Bo Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 35840

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Teglværksgården, København c/o Rudersdal Ejendomme Teglværksgade 37, 5. 2100 København Ø
	CVR.nr.: 28 33 27 85 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Wadt, formand Lise Kingo Yue Li Thomas Kofod-Jensen Liselotte Marstrand
Administrator	Thomas Kofod-Jensen
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets formål er at eje og udleje ejendommen Teglværksgården i København.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2018, på tkr. 3.753 er som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teglværksgården, København for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, administration, reparation og vedligeholdelse og andre til ejendommens drift relaterede omkostninger, som ikke kan pålignes lejerne.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld er således målt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Huslejeindtægter		8.557.118	7.378
Direkte omkostninger	1	<u>-3.526.094</u>	<u>-3.108</u>
Direkte resultat		5.031.024	4.270
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-276.231</u>	<u>-261</u>
Resultat af primær drift		4.754.793	4.009
Finansielle omkostninger		<u>-1.002.241</u>	<u>-1.013</u>
ARETS RESULTAT		<u>3.752.552</u>	<u>2.996</u>

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>81.566.563</u>	<u>81.567</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>81.566.563</u>	<u>81.567</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende husleje		34.887	14
Periodeafgrænsningsposter		<u>78.154</u>	<u>31</u>
		<u>113.041</u>	<u>45</u>
Likvide beholdninger		<u>2.630.481</u>	<u>754</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.743.522</u>	<u>799</u>
AKTIVER I ALT		<u>84.310.085</u>	<u>82.366</u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Egenkapital			
Kapital	4	<u>17.276.131</u>	<u>13.524</u>
		17.276.131	13.524
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		61.203.978	63.366
Deposita		<u>3.358.372</u>	<u>3.184</u>
		64.562.350	66.550
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		1.800.000	1.440
Lån, komplementarselskab		173.398	180
Momsmellemværende		403.468	363
Varmeregnskab		24.403	184
Anden gæld		<u>70.335</u>	<u>124</u>
		2.471.604	2.291
PASSIVER I ALT		<u>84.310.085</u>	<u>82.366</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ..	5		
Skattemæssigt resultat før afskrivninge	6		

Noter til årsregnskabet

	2018 kr.	2017 tkr.
1. Direkte omkostninger		
Ejendomsskatter	402.635	402
Reparation og vedligeholdelse	491.672	213
Forbedringer der straksafskrives	1.883.993	2.016
Udlejningsomkostninger	0	152
Forsikring og kontingenter	177.933	105
Ejendommens andel af forbrugsomkostninger	569.861	220
	<u>3.526.094</u>	<u>3.108</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Revision	93.000	96
Administrationshonorar	130.000	110
Øvrig administration, møder m.m.	53.231	55
	<u>276.231</u>	<u>261</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018		81.566.563
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>81.566.563</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		0
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>81.566.563</u>

Noter til årsregnskabet

4. Kapital

Selskabskapitalen er fordelt på 15 kommanditandele á DKK 4.000.000.

Stamkapital **60.000.000**

Komplementarselskabet Teglværksgården ApS ejer ikke kommanditandele, men stiller i sin egenkab af komplementar hele sin egenkapital til rådighed for kommanditselskabet.

	Ejerandel	Indskud/ udlodning	Resultat	Kontant hævet	Saldo 31/12 2018
Lise Kingo	20%	2.704.716	750.509	0	3.455.225
Michael Wadt	10%	1.352.358	375.254	0	1.727.612
Liselotte Marstrand	10%	1.352.358	375.254	0	1.727.612
Yue Li	30%	4.057.075	1.125.764	0	5.182.839
Thomas Kofod-Jensen	30%	4.057.075	1.125.764	0	5.182.839
	100%	13.523.582	3.752.546	0	17.276.131

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditselskabet har udstedt realkreditpantebreve på tkr. 68.722 samt lyst skadesløsbrev på tkr. 12.500 i grund og bygninger.

6. Skattemæssigt resultat før afskrivninger

Resultat, 10%-andel	<u>375.254</u>
Resultat, 20%-andel	<u>750.509</u>
Resultat, 30%-andel	<u>1.125.764</u>