

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

## **K/S Teglværksgården, København**

Hegnshusene 183, 2700 Brønshøj  
(CVR.nr. 28 33 27 85)

### **Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 22/5 2017.

Thomas Kofod-Jensen  
**Dirigent**



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæring .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5-6
Resultatopgørelse .....	7
Balance pr. 31. december 2016 .....	8-9
Noter .....	10-11

## Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 16. maj 2017

### Bestyrelse



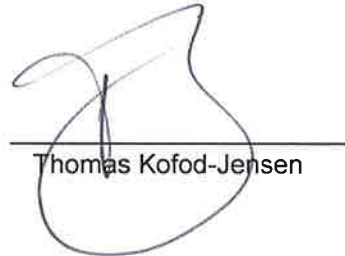
Michael Wadt  
(formand)



Lise Kingo



Li Yue



Thomas Kofod-Jensen



Liselotte Marstrand

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kommanditisterne i K/S Teglværksgården, København

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for K/S Teglværksgården, København for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Virksomhedens ejere har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor gennemgang at afgive en konklusion om årsrapporten.

### Det udførte gennemgang

Vi har udført vort review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til virksomhedens interessenter og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion (review)

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der afkræfter, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. maj 2017

**Grant Thornton**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

Søren Poulsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Teglværksgården, København c/o Rudersdal Ejendomme Hegnshusene 183 2700 Brønshøj  CVR.nr.: 28 33 27 85 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Wadt, formand Lise Kingo Li Yue Thomas Kofod-Jensen Liselotte Marstrand
<b>Administrator</b>	Thomas Kofod-Jensen
<b>Revision</b>	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 2016, på tkr. 3.719 er som forventet.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teglværksgården, København for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### 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 2016 - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Huslejeindtægter .....		6.893.532	8.306
Direkte omkostninger .....	1	<u>-1.952.902</u>	<u>-2.075</u>
<b>Direkte resultat</b> .....		4.940.630	6.231
Andre eksterne omkostninger .....	2	<u>-213.273</u>	<u>-186</u>
<b>Resultat af primær drift</b> .....		4.727.357	6.045
Finansielle omkostninger .....		<u>-1.008.207</u>	<u>-1.487</u>
<b>ARETS RESULTAT</b> .....		<u><b>3.719.150</b></u>	<u><b>4.558</b></u>

# Balance pr. 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....	3	<u>81.566.563</u>	<u>81.567</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>81.566.563</u></b>	<b><u>81.567</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende husleje .....		22.332	693
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>24.693</u>	<u>0</u>
		<b><u>47.025</u></b>	<b><u>693</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b><u>1.233.505</u></b>	<b><u>329</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b><u>1.280.530</u></b>	<b><u>1.022</u></b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>82.847.093</u></b>	<b><u>82.589</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Egenkapital</b>			
Kapital .....	4	<u>18.526.412</u>	<u>16.807</u>
		<b>18.526.412</b>	<b>16.807</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter .....		58.828.004	60.268
Deposita .....		<u>3.311.707</u>	<u>3.519</u>
		<b>62.139.711</b>	<b>63.787</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		1.440.000	1.435
Lån, komplementarselskab .....		179.604	178
Momsmellemværende .....		391.467	254
Varmeregnskab .....		69.531	81
Anden gæld .....		<u>100.368</u>	<u>46</u>
		<b>2.180.970</b>	<b>1.994</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b><u>82.847.093</u></b>	<b><u>82.589</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ..	5		
Skattemæssigt resultat før afskrivning	6		

## Noter til årsregnskabet

	2016 kr.	2015 tkr.
<b>1. Direkte omkostninger</b>		
Ejendomsskatter .....	401.618	402
Reparation og vedligeholdelse .....	1.124.749	1.282
Udlejningsomkostninger .....	84.298	43
Forsikring og kontingenter .....	126.601	111
Ejendommens andel af forbrugsomkostninger .....	215.636	237
	<b><u>1.952.902</u></b>	<b><u>2.075</u></b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Revision .....	59.600	40
Advokat .....	0	7
Administrationshonorar .....	130.000	130
Øvrig administration, møder m.m. ....	23.673	9
	<b><u>213.273</u></b>	<b><u>186</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2016 .....		81.566.563
Tilgang .....		0
Afgang .....		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016 .....		<u>81.566.563</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016 .....		0
Årets værdiregulering .....		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016 .....		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 .....</b>		<b><u>81.566.563</u></b>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2015 .....		<u>59.000.000</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 egenskab af komplementar hele sin egenkapital til rådighed for kommanditselskabet.

	Ejerandel	Indskud/ udlodning	Resultat	Kontant hævet	Saldo 31/12 2016
Lise Kingo .....	20%	3.361.452	743.830	400.000	3.705.282
Michael Wadt .....	10%	1.680.726	371.915	200.000	1.852.641
Liselotte Marstrand	10%	1.680.726	371.915	200.000	1.852.641
Yue Li .....	30%	5.042.178	1.115.744	600.000	5.557.922
Thomas Kofod-Jens	30%	5.042.178	1.115.744	600.000	5.557.922
	<b>100%</b>	<b>16.807.260</b>	<b>3.719.149</b>	<b>2.000.000</b>	<b>18.526.412</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditselskabet har udstedt ejerpantebreve på tkr. 67.534 samt lyst skadesløsbrev på tkr. 12.500 i grund og bygninger.

### 6. Skattemæssigt resultat før afskrivninger

Resultat, 10%-andel	<u>371.915</u>
Resultat, 20%-andel	<u>743.830</u>
Resultat, 30%-andel	<u>1.115.744</u>