

K/S Teglværksgården, København

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

Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018.

Thomas Kofod-Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2017	8-9
Noter	10-11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 29. maj 2018

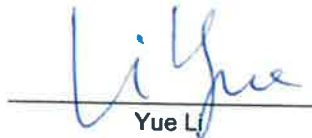
Bestyrelse



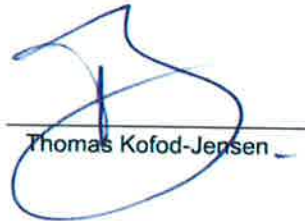
Michael Wadt
(formand)



Lise Kingo



Yue Li



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 2017 - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. maj 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10728

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
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 2017, på tkr. 2.997 er som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teglværksgården, København for 2017 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 forlade 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. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Huslejeindtægter		7.378.076	6.894
Direkte omkostninger	1	<u>-3.109.236</u>	<u>-1.954</u>
Direkte resultat		4.268.840	4.940
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-261.363</u>	<u>-215</u>
Resultat af primær drift		4.007.477	4.725
Finansielle omkostninger		<u>-1.010.305</u>	<u>-1.010</u>
ARETS RESULTAT		<u><u>2.997.172</u></u>	<u><u>3.715</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 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		13.652	22
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.845</u>	<u>25</u>
		<u>44.497</u>	<u>47</u>
Likvide beholdninger		<u>753.745</u>	<u>1.234</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>798.242</u>	<u>1.281</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>82.364.805</u></u>	<u><u>82.848</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Egenkapital			
Kapital	4	<u>13.523.582</u>	<u>18.526</u>
		<u>13.523.582</u>	<u>18.526</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		63.366.458	58.828
Deposita		<u>3.183.658</u>	<u>3.312</u>
		<u>66.550.116</u>	<u>62.140</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		1.440.000	1.440
Lån, komplementarselskab		179.604	180
Momsmellemværende		363.044	391
Varmeregnskab		184.363	70
Anden gæld		<u>124.096</u>	<u>100</u>
		<u>2.291.107</u>	<u>2.181</u>
PASSIVER I ALT		<u>82.364.805</u>	<u>82.848</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ..	5		
Skattemæssigt resultat før afskrivninge	6		

Noter til årsregnskabet

	2017 kr.	2016 tkr.
1. Direkte omkostninger		
Ejendomsskatter	402.094	402
Reparation og vedligeholdelse	2.229.922	1.125
Udlejningsomkostninger	152.093	84
Forsikring og kontingenter	104.613	127
Ejendommens andel af forbrugsomkostninger	220.514	216
	<u>3.109.236</u>	<u>1.954</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Revision	96.480	60
Administrationshonorar	110.000	130
Øvrig administration, møder m.m.	54.883	25
	<u>261.363</u>	<u>215</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017		81.566.563
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>81.566.563</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		0
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<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 egenskab af komplementar hele sin egenkapital til rådighed for kommanditselskabet.

	Ejerandel	Indskud/ udlodning	Resultat	Kontant hævet	Saldo 31/12 2017
Lise Kingo	20%	3.705.282	599.434	1.600.000	2.704.716
Michael Wadt	10%	1.852.641	299.716	800.000	1.352.357
Liselotte Marstrand	10%	1.852.641	299.716	800.000	1.352.357
Yue Li	30%	5.557.924	899.150	2.400.000	4.057.074
Thomas Kofod-Jensen	30%	5.557.924	899.150	2.400.000	4.057.074
	100%	18.526.412	2.997.167	8.000.000	13.523.582

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditselskabet har udstedt realkreditpantebreve på tkr. 65.737 samt lyst skadesløsbrev på tkr. 12.500 i grund og bygninger.

6. Skattemæssigt resultat før afskrivninger

Resultat, 10%-andel	<u>299.716</u>
Resultat, 20%-andel	<u>599.434</u>
Resultat, 30%-andel	<u>899.150</u>