

K/S Teglværksgården, København

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

Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 26/5 2016.

Thomas Kofod-Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2015	8-9
Noter	10-11

Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 25. maj 2016

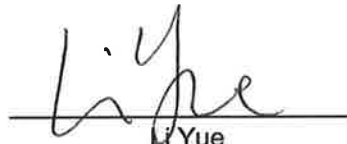
Bestyrelse



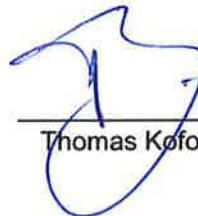
Michael Wadt
(formand)



Lise Kingo



Li Yue



Thomas Køfod-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 2015 - 31. december 2015.

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 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen

statsautoriseret revisor

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 Li Yue Thomas Kofod-Jensen Liselotte Marstrand
Administrator	Thomas Kofod-Jensen
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 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 2015, på tkr. 4.560 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 2015 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. 12.800 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 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Huslejeindtægter		8.305.533	6.957
Direkte omkostninger	1	<u>-2.074.475</u>	<u>-3.210</u>
Direkte resultat		6.231.058	3.747
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-184.247</u>	<u>-181</u>
Resultat af primær drift		6.046.811	3.566
Finansielle omkostninger		-1.486.763	-1.954
Urealiserede gevinst/tab på SWAP		<u>0</u>	<u>-469</u>
ARETS RESULTAT		<u>4.560.048</u>	<u>1.143</u>

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 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		<u>692.550</u>	<u>0</u>
		<u>692.550</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>329.455</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.022.005</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT		<u>82.588.568</u>	<u>81.567</u>

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital			
Kapital	4	<u>16.807.260</u>	<u>13.747</u>
		16.807.260	13.747
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		61.703.548	57.499
Markedsværdi af SWAP		0	3.515
Deposita		<u>3.519.112</u>	<u>3.687</u>
		65.222.660	64.701
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		0	1.500
Gæld til pengeinstitutter		0	1.087
Lån, komplementarselskab		178.379	174
Momsmellemværende		253.522	152
Varmeregnskab		80.522	160
Anden gæld		<u>46.225</u>	<u>45</u>
		558.648	3.118
PASSIVER I ALT		<u>82.588.568</u>	<u>81.567</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ..	5		
Skattemæssigt resultat før afskrivning	6		

Noter til årsregnskabet

	2015 kr.	2014 tkr.
1. Direkte omkostninger		
Ejendomsskatter	401.512	428
Reparation og vedligeholdelse	352.164	524
Ombygning	928.172	1.732
Udlejningsomkostninger	43.380	149
Forsikring og kontingenter	111.204	125
Ejendommens andel af forbrugsomkostninger	238.043	252
	<u>2.074.475</u>	<u>3.210</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Revision	40.000	40
Advokat	6.500	0
Administrationshonorar	129.708	129
Øvrig administration, møder m.m.	8.039	12
	<u>184.247</u>	<u>181</u>
		Grunde og bygninger
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015		81.566.563
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>81.566.563</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		0
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>81.566.563</u>
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 2015
Lise Kingo	20%	2.749.442	912.010	300.000	3.361.452
Michael Wadt	10%	1.374.721	456.005	150.000	1.680.726
Liselotte Marstrand	10%	1.374.721	456.005	150.000	1.680.726
Yue Li	30%	4.124.163	1.368.013	450.000	5.042.176
Thomas Kofod-Jens	30%	4.124.163	1.368.013	450.000	5.042.176
	100%	13.747.210	4.560.047	1.500.000	16.807.260

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

6. Skattemæssigt resultat før afskrivninger

Resultat, 10%-andel	<u>456.005</u>
Resultat, 20%-andel	<u>912.010</u>
Resultat, 30%-andel	<u>1.368.013</u>

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsens regnskaberklæring

Denne regnskaberklæring er afgivet i forbindelse med jeres review af regnskabet for K/S Teglværksgården, København samt review af skattemodifikationer for det regnskabsår, som sluttede 31. december 2015.

Det er mit ansvar at aflægge regnskabet således, at det giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der giver en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Tilsvarende er det mit ansvar, at skattemodifikationer er udarbejdet og aflagt i overensstemmelse med relevant regnskabsmæssig begrebsramme.

Det er endvidere mit ansvar at sørge for regnskabssystemer og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl.

Jeg bekræfter efter bedste viden og overbevisning følgende forhold:

1. Jeg har givet:
 - a. adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt andre forhold, som jeg er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af regnskabet,
 - b. yderligere information til brug for reviewet, som I har anmodet mig om, og
 - c. ubegrænset adgang til personer, som I har fundet det nødvendigt at indhente bevis fra.
2. Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i regnskabet.
3. Jeg har oplyst om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som jeg er bekendt med, og som påvirker regnskabet.
4. Jeg har oplyst om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrige reguleringer, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af regnskabet.
5. Jeg har oplyst om identiteten af nærtstående parter og om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter, som jeg er bekendt med. Relationer til og transaktioner med nærtstående parter er blevet passende regnskabsmæssigt behandlet og passende oplyst i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven.
6. Jeg har oplyst om alle kendte faktiske og mulige retstvister og retskrav, hvis indvirkning kræves overvejet i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, og at disse er regnskabsmæssigt behandlet og oplyst i regnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

7. De betydelige forudsætninger, som jeg har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der er målt til dagsværdi, er rimelige.
8. Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven kræver regulering af eller oplysning om, er blevet reguleret eller oplyst.
9. Jeg har oplyst om alle oplysninger, der er relevante for anvendelsen af forudsætningen om fortsat drift i regnskabet.
10. Jeg har oplyst om væsentlige tilsagn, kontraktlige forpligtelser eller eventualforpligtelser, der har eller kan påvirke regnskabet, herunder oplysninger herom.
11. Jeg har oplyst om væsentlige, ikke-monetære transaktioner eller transaktioner uden vederlag, der er foretaget i regnskabsperioden.
12. Alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder er stillet til rådighed.
13. Samtlige aktiver er indregnet i balancen. Aktiverne er til stede, tilhører virksomheden og er forsvarligt målt, herunder er foretagne nedskrivninger tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.
14. Virksomhedens aktiver er ikke behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i regnskabet.
15. Alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, er indarbejdet og oplyst i årsregnskabet. Endvidere er alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand oplyst i regnskabet.
16. Virksomhedens kapitalberedskab vurderes at være tilstrækkeligt, og selskabet forventes at fortsætte driften i overskuelig fremtid. Regnskabet er aflagt i overensstemmelse hermed.
17. Virksomheden har tegnet de forsikringer, der under hensyntagen til virksomhedens forhold skønnes at være tilstrækkelige til at dække virksomhedens eventuelle skadessituationer.
18. Alle virksomhedens transaktioner i det forløbne regnskabsår er foretaget på normale forretningsmæssige vilkår.
19. Alle fejl og mangler, der er blevet forelagt virksomheden i forbindelse med reviewet af regnskabet, er godkendt og korrigeret af virksomheden.
20. Hvor indregning af aktiver i regnskabet er foretaget til dagsværdi, er målingen til og oplysningerne om dagsværdi baseret på forudsætninger, der på en passende måde afspejler ledelsens intentioner om og muligheder for at gennemføre specifikke handlingsplaner på virksomhedens vegne.

21. Revisor er bemyndiget til at foretage sådanne beregninger, ændringer og rettelser i forbindelse med bogføring og regnskabsaflæggelse, som er nødvendige af hensyn til opfyldelse af lovkrav, herunder klassifikationskrav og krav til specifikationshæftet og bilaget til selvangivelsen samt af hensyn til opfyldelse og efterlevelse af den fastlagte regnskabspraksis, herunder kontinuiteten i regnskabsmæssige skøn.
22. Jeg har gennemgået og godkendt resultatet af jeres assistance med bogføring og/eller opstilling af årsregnskab, herunder foreslåede posteringer og øvrige ændringer, der påvirker regnskabet.
23. Ledelsesberetningen indeholder de oplysninger, der er krævet i årsregnskabsloven, og oplysningerne er i al væsentlighed konsistente med regnskabet.

København, den 25. maj 2016



Thomas Kofod-Jensen