

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

K/S Teglværksgården, København
c/o Rudersdal Ejendomme
Teglværksgade 37, 5.
2100 København Ø
(CVR.nr. 28 33 27 85)

Årsregnskab 1. januar 2021 -
31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2022.

Thomas Kofod-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2021 - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2021	8-9
Noter	10-11

Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 18. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Indehavernes ansvar for årsregnskabet

Selskabets indehavere har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Indehaverne har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som indehaverne 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 selskabet, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. maj 2022

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.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2021, på tkr. 1.196 er som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teglværksgården, København for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 vedrører 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kredittinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Huslejeindtægter		6.029.038	5.847
Direkte omkostninger	1	<u>-3.468.488</u>	<u>-1.564</u>
Direkte resultat		2.560.550	4.283
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-613.151</u>	<u>-266</u>
Resultat af primær drift		1.947.399	4.017
Finansielle omkostninger		<u>-751.014</u>	<u>-677</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.196.385</u>	<u>3.340</u>

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>92.734.215</u>	<u>81.567</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>92.734.215</u>	<u>81.567</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende husleje		409.161	319
Andre tilgodehavender		0	5
Momsmellemværende		1.340.821	0
Varmeregnskab		50.000	100
Periodeafgrænsningsposter		<u>63.165</u>	<u>68</u>
		<u>1.863.147</u>	<u>492</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>4.428</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.863.147</u>	<u>4.920</u>
AKTIVER I ALT		<u>94.597.362</u>	<u>86.487</u>

Balance pr. 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital			
Kapital	4	<u>22.862.111</u>	<u>22.566</u>
		<u>22.862.111</u>	<u>22.566</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		58.891.134	58.745
Deposita		<u>3.760.877</u>	<u>2.516</u>
		<u>62.652.011</u>	<u>61.261</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		0	1.800
Lån, komplementarselskab		182.872	180
Likvide beholdninger		8.282.122	0
Momsmellemværende		0	574
Varmeregnskab		0	0
Forudbetalt husleje.....		343.520	0
Anden gæld		<u>274.726</u>	<u>110</u>
		<u>9.083.240</u>	<u>2.664</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>94.597.362</u></u>	<u><u>86.487</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ..	5		
Skattemæssigt resultat før afskrivning	6		

Noter til årsregnskabet

	2021 kr.	2020 tkr.
1. Direkte omkostninger		
Ejendomsskatter	407.328	245
Ejendomsskatter 2020	153.238	0
Reparation og vedligeholdelse	762.461	526
Forbedringer der straksafskrives	591.635	0
Udlejningsomkostninger	572.534	190
Forsikring og kontingenter	326.864	123
Ejendommens andel af forbrugsomkostninger	654.428	480
	<u>3.468.488</u>	<u>1.564</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Revision	60.000	60
Advokat	90.000	0
Arkitekthonorar.....	58.325	0
Administrationshonorar	131.000	131
Øvrig administration, møder m.m.	82.423	75
Tab på debitorer.....	110.000	0
Andel af ikke fradragsberettiget moms.....	81.403	0
	<u>613.151</u>	<u>266</u>
		Grunde og bygninger
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2021		81.566.563
Tilgang		11.167.652
Afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>92.734.215</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		0
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>92.734.215</u>

Noter til årsregnskabet

4. Kapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Kontant hævet	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	60.000.000	22.565.726	0	82.565.726
Resultatandel	0	1.196.381	0	1.196.381
Kontant hævet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-900.000</u>	<u>-900.000</u>
	<u>60.000.000</u>	<u>23.762.107</u>	<u>-900.000</u>	<u>82.862.107</u>

Selskabskapitalen er fordelt på 20 kommanditandele á DKK 3.000.000.

Stamkapital	<u>60.000.000</u>
-------------------	--------------------------

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 2021
Lise Kingo	20%	4.513.145	239.276	180.000	4.572.419
Michael Wadt	10%	2.256.573	119.638	90.000	2.286.211
Liselotte Marstrand	10%	2.256.573	119.638	90.000	2.286.211
Yue Li	30%	6.769.718	358.914	270.000	6.858.632
Thomas Kofod-Jens	30%	6.769.718	358.914	270.000	6.858.632
	<u>100%</u>	<u>22.565.726</u>	<u>1.196.381</u>	<u>900.000</u>	<u>22.862.111</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

6. Skattemæssigt resultat før afskrivninger

Resultat, 10%-andel	<u>119.638</u>
Resultat, 20%-andel	<u>239.276</u>
Resultat, 30%-andel	<u>358.914</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lise Kingo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-365019086561

IP: 185.30.xxx.xxx

2022-05-18 08:29:24 UTC

NEM ID 

Thomas Kofod-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-677553674224

IP: 82.192.xxx.xxx

2022-05-18 16:27:53 UTC

NEM ID 

Michael Wadt

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-646238822247

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-18 16:48:49 UTC

NEM ID 

Yue Li

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448763181782

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-05-19 03:54:05 UTC

NEM ID 

Liselotte Marstrand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-624575309664

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-05-19 08:20:46 UTC

NEM ID 

Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:70547722

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-05-20 11:28:10 UTC

NEM ID 

Thomas Kofod-Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-677553674224

IP: 82.192.xxx.xxx

2022-05-20 11:35:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HDKXK-ZFCZ2-L TH55-F840E-TZN3N-05AJ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>