

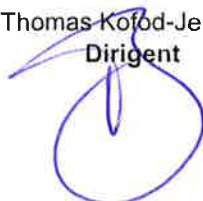
## **K/S Teglværksgården, København**

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

### **Årsregnskab 1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020.

Thomas Kofod-Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæring .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2019 - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5-6
Resultatopgørelse .....	7
Balance pr. 31. december 2019 .....	8-9
Noter .....	10-11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 28. maj 2020

**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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. maj 2020

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

  
Morten Bo Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 35840

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Michael Wadt, formand Lise Kingo Yue Li 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 2019, på tkr. 4.046 er som forventet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teglværksgården, København for 2019 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 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 2019 - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Huslejeindtægter .....		7.919.521	8.558
Direkte omkostninger .....	1	<u>-1.984.847</u>	<u>-3.527</u>
<b>Direkte resultat</b> .....		5.934.674	5.031
Andre eksterne omkostninger .....	2	<u>-301.553</u>	<u>-277</u>
<b>Resultat af primær drift</b> .....		5.633.121	4.754
Finansielle omkostninger .....		<u>-1.587.155</u>	<u>-1.005</u>
<b>ARETS RESULTAT</b> .....		<u><b>4.045.966</b></u>	<u><b>3.749</b></u>

# Balance pr. 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 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 .....		82.483	35
Varmeregnskab .....		807	0
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>88.592</u>	<u>78</u>
		<b><u>171.882</u></b>	<b><u>113</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b><u>4.944.292</u></b>	<b><u>2.630</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b><u>5.116.174</u></b>	<b><u>2.743</u></b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>86.682.737</u></b>	<b><u>84.310</u></b>

# Balance pr. 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Egenkapital</b>			
Kapital .....	4	<u>20.522.097</u>	<u>17.276</u>
		<b>20.522.097</b>	<b>17.276</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter .....		60.394.177	61.204
Deposita .....		<u>3.335.647</u>	<u>3.358</u>
		<b>63.729.824</b>	<b>64.562</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		1.800.000	1.800
Lån, komplementarselskab .....		173.398	173
Momsmellemværende .....		326.146	404
Varmeregnskab .....		0	24
Anden gæld .....		<u>131.272</u>	<u>70</u>
		<b>2.430.816</b>	<b>2.471</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b><u>86.682.737</u></b>	<b><u>84.310</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ..	5		
Skattemæssigt resultat før afskrivninge	6		

# Noter til årsregnskabet

	2019 kr.	2018 tkr.
<b>1. Direkte omkostninger</b>		
Ejendomsskatter .....	399.327	403
Reparation og vedligeholdelse .....	560.349	492
Forbedringer der straks afskrives .....	0	1.884
Udlejningsomkostninger .....	196.566	0
Forsikring og kontingenter .....	114.032	178
Ejendommens andel af forbrugsomkostninger .....	714.573	570
	<b><u>1.984.847</u></b>	<b><u>3.527</u></b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Revision .....	102.200	93
Advokat .....	7.900	0
Administrationshonorar .....	130.000	130
Øvrig administration, møder m.m. ....	61.453	54
	<b><u>301.553</u></b>	<b><u>277</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2019 .....		81.566.563
Tilgang .....		0
Afgang .....		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019 .....		<u>81.566.563</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019 .....		0
Årets værdiregulering .....		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2019 .....		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 .....</b>		<b><u>81.566.563</u></b>

# 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 2019
Lise Kingo .....	20%	3.455.226	809.192	160.000	4.104.418
Michael Wadt .....	10%	1.727.613	404.596	80.000	2.052.209
Liselotte Marstrand .....	10%	1.727.613	404.596	80.000	2.052.209
Yue Li .....	30%	5.182.839	1.213.788	240.000	6.156.627
Thomas Kofod-Jensen .....	30%	5.182.839	1.213.788	240.000	6.156.627
	<b>100%</b>	<b>17.276.131</b>	<b>4.045.961</b>	<b>800.000</b>	<b>20.522.097</b>

## 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	<b><u>404.596</u></b>
Resultat, 20%-andel	<b><u>809.192</u></b>
Resultat, 30%-andel	<b><u>1.213.788</u></b>