

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 2022 -
31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2023

Thomas Kofod-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5-6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 8-9 |
| Noter | 10-11 |

Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 23. maj 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23. maj 2023

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 2022, på tkr. 2.838 er som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teglværksgården, København for 2022 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 2022 - 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|---------------------------------------|------|-------------------------|---------------------|
| Huslejeindtægter | 1 | 10.068.962 | 6.030 |
| Direkte omkostninger | 2 | <u>-4.884.094</u> | <u>-3.470</u> |
| Direkte resultat | | 5.184.868 | 2.560 |
| Andre eksterne omkostninger | 3 | <u>-1.349.218</u> | <u>-613</u> |
| Resultat af primær drift | | 3.835.650 | 1.947 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-997.230</u> | <u>-752</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>2.838.420</u> | <u>1.195</u> |

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|--------------------------------------|------|--------------------------|----------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 4 | <u>94.004.798</u> | <u>92.735</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>94.004.798</u> | <u>92.735</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavende husleje | | 195.588 | 409 |
| Andre tilgodehavender | | 49.639 | 0 |
| Momsmellemværende | | 0 | 1.341 |
| Varmeregnskab | | 0 | 50 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>53.483</u> | <u>63</u> |
| | | <u>298.710</u> | <u>1.863</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.888.559</u> | <u>1.756</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.187.269</u> | <u>3.619</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>96.192.067</u> | <u>96.354</u> |

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|---------------------------------|-----------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Kapital | 5 | <u>25.700.529</u> | <u>22.862</u> |
| | | <u>25.700.529</u> | <u>22.862</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kreditinstitutter | | 57.232.049 | 58.890 |
| Deposita | | <u>4.057.425</u> | <u>3.761</u> |
| | | <u>61.289.474</u> | <u>62.651</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 0 | 0 |
| Lån, komplementarselskab | | 189.927 | 183 |
| Bankgæld | | 8.074.307 | 10.038 |
| Momsmellemværende | | 263.522 | 0 |
| Varmeregnskab | | 50.000 | 0 |
| Forudbetalt husleje..... | | 579.308 | 344 |
| Anden gæld | | <u>45.000</u> | <u>275</u> |
| | | <u>9.202.064</u> | <u>10.840</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u><u>96.192.067</u></u> | <u><u>96.354</u></u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .. | 6 | | |
| Skattemæssigt resultat før afskrivninge | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|---|--------------------------|---------------------|
| 1. Huslejeindtægter | | |
| Huslejeindtægter | 8.815.883 | 5.515 |
| Byggesager | 274.842 | 0 |
| Forbrugsindtægter | 978.237 | 515 |
| | <u>10.068.962</u> | <u>6.030</u> |
| 2. Direkte omkostninger | | |
| Ejendomsskatter | 351.768 | 407 |
| Ejendomsskatter 2020 | 0 | 153 |
| Reparation og vedligeholdelse | 3.138.729 | 763 |
| Forbedringer der straks afskrives | 0 | 592 |
| Udlejningsomkostninger | 17.642 | 573 |
| Forsikring og kontingenter | 287.569 | 327 |
| Ejendommens andel af forbrugsomkostninger | 1.088.386 | 655 |
| | <u>4.884.094</u> | <u>3.470</u> |
| 3. Andre eksterne omkostninger | | |
| Revision | 55.000 | 60 |
| Advokat | 377.078 | 90 |
| Arkitekthonorar..... | 356.284 | 58 |
| Administrationshonorar | 143.000 | 131 |
| Øvrig administration, møder m.m. | 84.204 | 83 |
| Tab på debitorer..... | 0 | 110 |
| Andel af ikke fradragsberettiget moms..... | 333.652 | 81 |
| | <u>1.349.218</u> | <u>613</u> |

Noter til årsregnskabet

| | Grunde og bygninger |
|--|----------------------------|
| 4. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 92.734.215 |
| Tilgang | 1.270.583 |
| Afgang | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>94.004.798</u> |
| | |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 0 |
| Årets værdiregulering | <u>0</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>0</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>94.004.798</u> |

Noter til årsregnskabet

5. Kapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Kontant hævet | I alt |
|----------------------------|----------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 60.000.000 | 22.862.111 | 0 | 82.862.111 |
| Resultatandel | 0 | 2.838.414 | 0 | 2.838.414 |
| Kontant hævet | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>60.000.000</u> | <u>25.700.525</u> | <u>0</u> | <u>85.700.525</u> |

Selskabskapitalen er fordelt på 20 kommanditandele á DKK 3.000.000.

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 2022 |
|---------------------|-------------|-----------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Lise Kingo | 20% | 4.572.422 | 567.683 | 0 | 5.140.103 |
| Michael Wadt | 10% | 2.286.211 | 283.841 | 0 | 2.570.052 |
| Liselotte Marstrand | 10% | 2.286.211 | 283.841 | 0 | 2.570.052 |
| Yue Li | 30% | 6.858.633 | 851.524 | 0 | 7.710.157 |
| Thomas Kofod-Jens | 30% | 6.858.633 | 851.524 | 0 | 7.710.157 |
| | <u>100%</u> | <u>22.862.111</u> | <u>2.838.414</u> | <u>0</u> | <u>25.700.530</u> |

1

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

7. Skattemæssigt resultat før afskrivninger

| | |
|---------------------|----------------|
| Resultat, 10%-andel | <u>283.841</u> |
| Resultat, 20%-andel | <u>567.683</u> |
| Resultat, 30%-andel | <u>851.524</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.”

Michael Wadt

Bestyrelsesformand

Serienummer: f10e8ef4-ebc4-4439-a02a-5c8139aa18c2

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-05-24 12:15:15 UTC



Liselotte Marstrand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b73ea679-17fc-4b1c-bdae-bcec5ee4dbaf

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-05-25 09:44:53 UTC



Thomas Kofod-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b2afc9ad-a54a-435a-8309-1db5e59120fb

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-05-25 19:43:09 UTC



Yue Li

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e75d2d70-6a7f-4c37-89ad-0c8abda1a5ee

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-05-28 14:42:15 UTC



Lise Kingo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a0d3224-38f8-401c-ad7a-f818bd55ddb9

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-05-28 17:12:23 UTC



Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:70547722

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-28 17:35:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: X5W00-13E4F-XCFEE-EKW65-AIWWG-2YAA6

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Thomas Kofod-Jensen

Dirigent

Serienummer: b2afc9ad-a54a-435a-8309-1db5e59120fb

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-05-28 18:15:49 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>