

Grant Thornton
Godkendt
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 2023 -
31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2024

Thomas Kofod-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar 2023 - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2023	10-11
Noter	12-14

Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 27. maj 2024

Bestyrelse

Michael Wadt
(formand)

Lise Kingo

Yue Li

Thomas Kofod-Jensen

Liselotte Marstrand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Teglværksgården, København

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Teglværksgården, København for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. maj 2024
Grant Thornton
Godkendt 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 Godkendt 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 2023, på tkr. 4.186 er som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teglværksgården, København for 2023 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 fra-gå 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 nettorealisationseværdien 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 2023 - 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Huslejeindtægter	1	10.139.286	10.069
Direkte omkostninger	2	<u>-2.242.470</u>	<u>-4.884</u>
Direkte resultat		7.896.816	5.185
Andre eksterne omkostninger	3	<u>-1.163.809</u>	<u>-1.349</u>
Resultat af primær drift		6.733.007	3.836
Finansielle omkostninger		<u>-2.546.704</u>	<u>-997</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>4.186.303</u>	<u>2.839</u>

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>95.042.637</u>	<u>94.005</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>95.042.637</u>	<u>94.005</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende husleje		166.931	196
Andre tilgodehavender		0	50
Momsmellemværende		0	0
Varmeregnskab		0	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>68.151</u>	<u>72</u>
		<u>235.082</u>	<u>318</u>
Likvide beholdninger		<u>1.169.305</u>	<u>1.889</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.404.387</u>	<u>2.207</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>96.447.024</u></u>	<u><u>96.212</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Egenkapital			
Kapital	5	<u>27.386.832</u>	<u>25.701</u>
		<u>27.386.832</u>	<u>25.701</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		63.798.411	57.232
Deposita		<u>4.299.100</u>	<u>4.057</u>
		<u>68.097.511</u>	<u>61.289</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		0	0
Lån, komplementarselskab		195.625	190
Mellemregning, Rudersdal Ejendomme....		677	0
Bankgæld		17.796	8.074
Momsmellemværende		165.293	265
Varmeregnskab		50.000	50
Forudbetalt husleje.....		0	579
Anden gæld		<u>533.290</u>	<u>64</u>
		<u>962.681</u>	<u>9.222</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>96.447.024</u></u>	<u><u>96.212</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ..	6		
Skattemæssigt resultat før afskrivninge	7		

Noter til årsregnskabet

	2023 kr.	2022 tkr.
1. Huslejeindtægter		
Huslejeindtægter	9.498.385	8.816
Byggesager	0	275
Forbrugsindtægter	640.901	978
	<u>10.139.286</u>	<u>10.069</u>
2. Direkte omkostninger		
Ejendomsskatter	391.974	352
Reparation og vedligeholdelse	994.720	3.138
Udlejningsomkostninger	0	18
Forsikring og kontingenter	71.223	288
Ejendommens andel af forbrugsomkostninger	784.553	1.088
	<u>2.242.470</u>	<u>4.884</u>
3. Andre eksterne omkostninger		
Revision	97.500	55
Advokat	462.536	377
Arkitekthonorar.....	57.498	356
Administrationshonorar	166.000	143
Øvrig administration, møder m.m.	222.125	84
Andel af ikke fradragsberettiget moms.....	158.150	334
	<u>1.163.809</u>	<u>1.349</u>

Noter til årsregnskabet

	Grunde og bygninger
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023	94.004.799
Tilgang	1.037.838
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>95.042.637</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	0
Årets værdiregulering	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>95.042.637</u>

Noter til årsregnskabet

5. Kapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Kontant hævet	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	60.000.000	25.700.530	0	85.700.530
Resultatandel	0	4.186.297	0	4.186.297
Kontant hævet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.500.000</u>	<u>-2.500.000</u>
	<u>60.000.000</u>	<u>29.886.827</u>	<u>-2.500.000</u>	<u>87.386.827</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 2023
Lise Kingo	20%	5.140.106	837.260	500.000	5.477.364
Michael Wadt	10%	2.570.053	418.629	250.000	2.738.682
Liselotte Marstrand	10%	2.570.053	418.629	250.000	2.738.682
Yue Li	30%	7.710.159	1.255.889	750.000	8.216.048
Thomas Kofod-Jens	30%	<u>7.710.159</u>	<u>1.255.889</u>	<u>750.000</u>	<u>8.216.048</u>
	<u>100%</u>	<u>25.700.530</u>	<u>4.186.297</u>	<u>2.500.000</u>	<u>27.386.832</u>

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>418.629</u>
Resultat, 20%-andel	<u>837.260</u>
Resultat, 30%-andel	<u>1.255.889</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."

Thomas Kofod-Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-05-27 07:47:03 UTC



Lise Kingo

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 146.241.xxx.xxx

2024-05-27 07:48:55 UTC



Michael Wadt

Bestyrelsesformand

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-05-27 08:44:39 UTC



Yue Li

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-05-27 09:23:16 UTC



Liselotte Marstrand

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-05-29 09:32:18 UTC



Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7fdffa47-031d-4f32-8919-12c7730bdb86

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-05-31 10:09:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: MHHQG-FEB74-008LK-57MG0-F2DVN-0100N

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/validator**