

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://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 2024 -**  
**31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære  
generalforsamling den 20. maj 2025

Thomas Kofod-Jensen  
**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæring .....	2-3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2024 - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6-7
Resultatopgørelse .....	8
Balance pr. 31. december 2024 .....	9-10
Noter .....	11-13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 20. maj 2025

## 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 2024 - 31. december 2024 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 revisors 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 revisors 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.

København, den 20. maj 2025  
**Grant Thornton**  
**Godkendt 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 Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 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 2024, på tkr. 70.599 er som forventet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teglværksgården, København for 2024 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 nettorealisationsværdien 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 kreditinstitutter 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 2024 - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Huslejeindtægter .....	1	1.037.962	10.139
Direkte omkostninger .....	2	-1.069.540	-2.242
Andre driftsindtægter .....	4	<u>67.516.716</u>	<u>0</u>
<b>Direkte resultat</b> .....		67.485.138	7.897
Andre eksterne omkostninger .....	3	<u>-1.189.861</u>	<u>-1.164</u>
<b>Resultat af primær drift</b> .....		66.295.277	6.733
Finansielle poster .....		<u>4.303.878</u>	<u>-2.547</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><b>70.599.155</b></u>	<u><b>4.186</b></u>

# Balance pr. 31. december 2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....	5	<u>0</u>	<u>95.042</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>95.042</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende husleje .....		0	167
Andre tilgodehavender .....		0	0
Momsmellemværende .....		18.017	0
Varmeregnskab .....		0	0
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>0</u>	<u>68</u>
		<u><b>18.017</b></u>	<u><b>235</b></u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<u><b>2.395.126</b></u>	<u><b>1.169</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<u><b>2.413.143</b></u>	<u><b>1.404</b></u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u><b>2.413.143</b></u></u>	<u><u><b>96.446</b></u></u>

# Balance pr. 31. december 2024

## Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Kapital .....	6	<u>1.985.988</u>	<u>27.387</u>
		<b><u>1.985.988</u></b>	<b><u>27.387</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter .....		0	63.798
Deposita .....		<u>0</u>	<u>4.299</u>
		<b><u>0</u></b>	<b><u>68.097</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		0	0
Lån, komplementarselskab .....		201.494	196
Mellemregning, Rudersdal Ejendomme....		1.327	1
Bankgæld .....		0	18
Momsmellemværende .....		0	165
Varmeregnskab .....		0	50
Skyldig refusion .....		133.334	0
Anden gæld .....		<u>91.000</u>	<u>532</u>
		<b><u>427.155</u></b>	<b><u>962</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b><u>2.413.143</u></b>	<b><u>96.446</u></b>
Skattemæssigt resultat før afskrivninger ..	7		

# Noter til årsregnskabet

	2024 kr.	2023 tkr.
<b>1. Huslejeindtægter</b>		
Huslejeindtægter .....	960.762	9.498
Byggesager .....	0	0
Forbrugsindtægter .....	77.200	641
	<b>1.037.962</b>	<b>10.139</b>
<b>2. Direkte omkostninger</b>		
Ejendomsskatter .....	103.024	392
Reparation og vedligeholdelse .....	348.172	995
Forsikring og kontingenter .....	531.832	71
Ejendommens andel af forbrugsomkostninger .....	86.512	784
	<b>1.069.540</b>	<b>2.242</b>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Revision .....	59.000	98
Advokat .....	584.925	463
Arkitekthonorar .....	11.375	57
Administrationshonorar .....	300.000	166
Øvrig administration, møder m.m. ....	16.034	222
Andel af ikke fradragsberettiget moms .....	155.986	158
	<b>1.189.861</b>	<b>1.164</b>
<b>4. Andre driftsindtægter</b>		
Ejendomsavance .....	67.516.716	0
	<b>67.516.716</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2024 .....	95.042.637
Tilgang .....	0
Afgang .....	<u>-95.042.637</u>
Kostpris 31. december 2024 .....	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024 .....	0
Årets værdiregulering .....	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2024 .....	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 .....</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Kapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Kontant hævet	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	60.000.000	24.886.832	-2.500.000	82.386.832
Resultatandel	0	70.599.151	0	70.599.151
Kontant hævet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-93.500.000</u>	<u>-93.500.000</u>
	<u>60.000.000</u>	<u>95.485.983</u>	<u>-96.000.000</u>	<u>59.485.983</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 2024
Lise Kingo .....	20%	4.977.366	14.119.830	18.700.000	397.194
Michael Wadt .....	10%	2.488.683	7.059.915	9.350.000	198.598
Liselotte Marstrand	10%	2.488.683	7.059.915	9.350.000	198.598
Yue Li .....	30%	7.466.050	21.179.745	28.050.000	595.795
Thomas Kofod-Jens	30%	7.466.050	21.179.745	28.050.000	595.795
	<u>100%</u>	<u>24.886.832</u>	<u>70.599.151</u>	<u>93.500.000</u>	<u>1.985.988</u>

## 7. Skattemæssigt resultat før afskrivninger

Resultat, 10%-andel	<u>7.059.915</u>
Resultat, 20%-andel	<u>14.119.830</u>
Resultat, 30%-andel	<u>21.179.745</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

2025-05-21 16:53:19 UTC



## Thomas Kofod-Jensen

### Direktør og dirigent

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

IP: 87.59.xxx.xxx

2025-05-21 16:53:19 UTC



## Yue Li

### Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.12.xxx.xxx

2025-05-22 07:34:17 UTC



## Liselotte Marstrand

### Bestyrelsesmedlem

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-05-23 08:10:27 UTC



## Michael Wadt

### Bestyrelsesformand

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-05-26 07:16:55 UTC



## Lise Kingo

### Bestyrelsesmedlem

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-06-05 06:34:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: DCMVA-H2MSF-WKB0L-3NAZF-VYC9R-AYQ90

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# 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.”

## Morten Bo Hansen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7fdfba47-031d-4f32-8919-12c7730bdb86

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-05 06:39:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.