Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e

**Grant Thornton**
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

# K/S Carl Gustavsgade

**c/o Proark Asset Management I/S, Hammershusgade 9, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 24 25 29 81**

## Årsrapport

## 1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2025.

2025-05-02

Allan Jacobsen

Allan Kaae Jacobsen
Dirigent

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024** | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Carl Gustavsgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. marts 2025

**Bestyrelse**

| Michael Kaa Andersen | Dan Knudsen | Carsten Hans Christoffersen |
|---|---|---|
| Bestyrelsesformand | | |
| 2025-05-01 | 2025-05-02 | 2025-05-02 |
| | Dan Knudsen (Bestyrelsesmedlem) | Carsten Christoffersen (Bestyrelsesmedlem) |

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kommanditisterne i K/S Carl Gustavsgade**

**Konklusion**
Vi har revideret årsregnskabet for K/S Carl Gustavsgade for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**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.

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 13. marts 2025

**Grant Thornton**
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

2025-05-02

*Steen K. Bager*

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



## Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | K/S Carl Gustavsgade<br>c/o Proark Asset Management I/S<br>Hammershusgade 9<br>2100 København Ø | |
| | CVR-nr.: | 24 25 29 81 |
| | Stiftet: | 20. december 1996 |
| | Hjemsted: | København |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Bestyrelse** | Michael Kaa Andersen, Bestyrelsesformand<br>Dan Knudsen<br>Carsten Hans Christoffersen | |
| **Komplementar** | ApS Komplementarselskabet Carl Gustavsgade | |
| **Administrator** | Proark Asset Management I/S | |
| **Revision** | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Lautrupsgade 11<br>2100 København Ø | |

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



# Ledelsesberetning

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 8 t.kr. mod -5.706 t.kr. sidste år og selskabets balance pr. 31 december 2024 udviser en egenkapital på kr. 373 t.kt.

Selskabet har i april 2023 afhændet sin ejendom for kr. 120 mio., svarende til den bogførte værdi. Overdragelse er foretaget pr. 1. januar 2023.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunnpåvirke selsakbets finansielle stilling.

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | 0 | 20.215 |
| | **Bruttoresultat** | **0** | **20.215** |
| 1 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Andre eksterne omkostninger | -275.428 | -1.082.386 |
| | **Driftsresultat** | **-275.428** | **-1.062.171** |
| | Andre finansielle indtægter | 305.949 | 2.226.655 |
| | Finansielle omkostninger | -22.026 | -6.870.079 |
| | **Årets resultat** | **8.495** | **-5.705.595** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overføres til overført resultat | 8.495 | 0 |
| | Disponeret fra overført resultat | 0 | -5.705.595 |
| | **Disponeret i alt** | **8.495** | **-5.705.595** |

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



# Balance 31. december

**Aktiver**

| Note | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Tilgodehavende moms | 5.490 | 155.032 |
| | Andre tilgodehavender | 66.739 | 91.233 |
| | Tilgodehavender i alt | 72.229 | 246.265 |
| | Likvide beholdninger | 705.889 | 3.883.564 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **778.118** | **4.129.829** |
| | **Aktiver i alt** | **778.118** | **4.129.829** |

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



# Balance 31. december

**Passiver**

| Note | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| 4 | Kontant andel af stamkapitalen | 11.290.000 | 11.290.000 |
| | Overført resultat | -10.916.646 | -8.925.141 |
| | **Egenkapital i alt** | **373.354** | **2.364.859** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 176.256 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 332.345 | 315.777 |
| | Anden gæld | 72.419 | 1.272.937 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 404.764 | 1.764.970 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **404.764** | **1.764.970** |
| | **Passiver i alt** | **778.118** | **4.129.829** |

**5 Eventualposter**

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



## Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 11.290.000 | -8.925.141 | 2.364.859 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 8.495 | 8.495 |
| Årets udlodning | 0 | -2.000.000 | -2.000.000 |
| | **11.290.000** | **-10.916.646** | **373.354** |

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



# Noter

| | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |
| **2.** | **Investeringsejendomme** | | |
| | Kostpris 1. januar 2024 | 0 | 68.745.000 |
| | Afgang i årets løb | 0 | -68.745.000 |
| | **Kostpris 31. december 2024** | **0** | **0** |
| | Regulering til dagsværdi 1. januar 2024 | 0 | 51.255.000 |
| | Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | 0 | -51.255.000 |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **0** | **0** |
| **3.** | **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** | | |
| | Kostpris 1. januar 2024 | 0 | 50.000 |
| | Afgang i årets løb | 0 | -50.000 |
| | **Kostpris 31. december 2024** | **0** | **0** |

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



## Noter

| | | 31/12 2024<br>kr. | 31/12 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **4.** | **Kontant andel af stamkapitalen** | | |
| | Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2024 | 11.290.000 | 11.290.000 |
| | | **11.290.000** | **11.290.000** |
| | Den hertil svarende stamkapital udgør | | |
| | 100 kommanditanparter á DKK 430.000 | 43.000.000 | 43.000.000 |
| | Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør | 4.308 | 23.649 |

**5. Eventualposter**

**Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Proark Asset Management I/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Carl Gustavsgade er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

**Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende fællesomkostninger og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Document key: e428790f-cbdd-da5b-6653-9b7ccc958c6e



## Anvendt regnskabspraksis

**Personaleomkostninger**
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld.

### Balancen

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Gældsforpligtelser**
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

**Michael Kaa Andersen**
*ID: b39f5ed0-125d-8143-0f3b-a9501356ac52*
*Dato: 2025-05-01 06:19 (UTC)*



**Dan Knudsen**
*ID: 4a554c62-a2ea-5b82-b02c-c836795c3929*
*Dato: 2025-05-02 12:17 (UTC)*

Dan Knudsen (Bestyrelsesmedlem)

**Carsten Christoffersen**
*ID: a709b3a4-ac4d-1010-7f29-fa403a5bbf24*
*Dato: 2025-05-02 14:01 (UTC)*

Carsten Christoffersen (Bestyrelsesmedlem)

**Steen K. Bager**
*ID: 5e9a1bf0-f0c7-20ee-18e5-8eb4963394d7*
*Dato: 2025-05-02 14:05 (UTC)*

Steen K. Bager

**Allan Jacobsen**
*ID: d8d41179-5036-ad77-e10e-26e9d92342f5*
*Dato: 2025-05-02 15:33 (UTC)*

Allan Jacobsen

Dette dokument er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing. Underskrifterne beviser, at dokumentet er blevet sikret og valideret ved hjælp af den matematiske firkantværdi fra det oprindelige dokument.
Dokumentet er blokeret for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en godkendt tredjepart.
Alle kryptografiske underskriftsbeviser er vedhæftet denne PDF-fil i tilfælde af, at den skal valideres på et senere tidspunkt.