

K/S Charlottenberg
c/o Nectar Management A/S, Ewaldsgade 7, 2200 København N.

CVR-nr. 28 31 99 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

Thomas Borg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Charlottenberg.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der træffes på generalforsamlingen den 27. maj 2019 beslutning om, at årsregnskabet for 2019 og frem over ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N., den 27. maj 2019

Bestyrelse

Winnie Rasmussen
Formand

Christian Fuglsbjerg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Charlottenberg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Charlottenberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 selskabet, 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.

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 selskabet 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.

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 27. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Charlottenberg c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 2200 København N. CVR-nr.: 28 31 99 08 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Winnie Rasmussen, Formand Christian Fuglsbjerg
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Charlottenberg
Administrator	Nectar Management A/S
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 137 t.kr. mod 26 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 4.863 t.kr. mod -647 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventeligt.

Særlige forhold

Selskabet har i 2016 solgt deres investeringsejendom og har ingen og forventes ikke at få indkomstgivende aktiviteter. I regnskabsåret er der indgået aftale med långiverne omkring afvikling af gælden, således at der er opnået saldokvittering.

Selskabet forventes at blive likvideret i året 2019 ved en solvent likvidation. Investorerne har til hensigt at stille den nødvendige likviditet til rådighed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	137.143	25.714
Andre finansielle indtægter	5.064.491	189.660
Øvrige finansielle omkostninger	-339.059	-861.874
Årets resultat	4.862.575	-646.500
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.862.575	0
Disponeret fra overført resultat	0	-646.500
Disponeret i alt	4.862.575	-646.500

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	81.859	7.673
Tilgodehavender i alt	81.859	7.673
Likvide beholdninger	81.269	154.822
Omsætningsaktiver i alt	163.128	162.495
Aktiver i alt	163.128	162.495

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
2 Kontant andel af stamkapitalen	11.609.915	3.148.801
Øvrige reserver	0	1.953.872
3 Overført resultat	-11.652.020	-18.468.467
Egenkapital i alt	-42.105	-13.365.794
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	10.518.508
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	10.518.508
Kompl. Charlottenberg ApS	135.233	136.348
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	2.682.522
Anden gæld	70.000	190.911
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	205.233	3.009.781
Gældsforpligtelser i alt	205.233	13.528.289
Passiver i alt	163.128	162.495

1 Selskabets fremtidige drift

Noter

1. Selskabets fremtidige drift

Selskabet har i 2016 solgt deres investeringsejendom og har ingen og forventes ikke at få indkomstgivende aktiviteter. I regnskabsåret er der indgået aftale med långiverne omkring afvikling af gælden, således at der er opnået saldokvittering.

Selskabet forventes at blive likvideret i året 2019 ved en solvent likvidation. Investorerne har til hensigt at stille den nødvendige likviditet til rådighed.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2018	3.148.801	3.148.801
Årets investoropkrævninger / indbetalt	<u>8.461.114</u>	<u>0</u>
	<u>11.609.915</u>	<u>3.148.801</u>
1.000 kommanditanparter á DKK 250.000	<u>25.000.000</u>	<u>25.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-18.468.467	-17.821.967
Årets overførte overskud eller underskud	4.862.575	-646.500
Overført fra øvrige reserver	<u>1.953.872</u>	<u>0</u>
	<u>-11.652.020</u>	<u>-18.468.467</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Charlottenberg 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger mm.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Christian Fuglsbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Christian Fuglsbjerg

Serienummer: PID:9208-2002-2-223087515170

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-28 09:17:13Z

NEM ID 

Winnie Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Winnie Rasmussen

Serienummer: PID:9208-2002-2-518919398667

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-05-28 20:38:55Z

NEM ID 

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Claus Carlsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-05-31 06:13:36Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Dirigent

På vegne af: Thomas Borg

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-06-03 12:12:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H3VFB-8EGEK-ZCZID-2Q66J-FME6M-6HXKS

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