

K/S Charlottenberg
Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 28 31 99 08

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
19. juni 2017

Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Charlottenberg c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
	CVR-nr.: 28 31 99 08 Stiftet: 29. december 2004 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Winnie Rasmussen, formand Christian Fuglsbjerg Jan Nabe-Nielsen
Komplementar	Komplementarselskabet Charlottenberg ApS c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 DK-2100 Kbh. Ø CVR-nr. 34 20 99 36

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S Charlottenberg. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2017

Bestyrelse

Winnie Rasmussen
Formand

Christian Fuglsbjerg

Jan Nabe-Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Charlottenberg

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Charlottenberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i note 1 er selskabets gæld til HSH Nordbank såvel som LMN forfalden, selskabets fortsatte drift er afhængig af der udarbejdes aftaler omkring afvikling af denne gæld. Der er fortsat forhandlinger omkring individuelle aftaler med investorerne omkring tilbagebetalingerne af både lån hos HSH Nordbank og LMN.

Vi er ikke enige i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Efter vores opfattelse burde regnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og dermed egenkapital som følge af, at der kan fremkomme omkostninger til førtidsindfrielse samt afvikling af selskabet. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på regnskabet.

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 afkræftende 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende [indsæt årsagen]. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag mangler omtale heraf.

København, den 18. juni 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor

Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året solgt deres investeringsejendom.

Prioritetsgælden er faldet med TDKK 490 i 2016, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs, effekten, gevinst er indregnet i resultatopgørelsen.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Charlottenberg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

K/S Charlottenberg har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har K/S Charlottenberg anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttotab		-194.850	1.049.635
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	0	-2.444.437
Resultat før finansielle poster		-194.850	-1.394.802
Andre finansielle indtægter.....	3	559.381	0
Andre finansielle omkostninger.....	4	-857.153	-2.385.204
Årets resultat		-492.622	-3.780.006
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-492.622	-3.780.006
I alt		-492.622	-3.780.006

Balance 31. december

Aktiver	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger.....		0	18.046.069
Materielle anlægsaktiver.....	5	0	18.046.069
Anlægsaktiver.....		0	18.046.069
Andre tilgodehavender.....		37.224	67.016
Tilgodehavende skattekonto.....		67.412	0
Tilgodehavender.....		104.636	67.016
Likvider.....		112.759	978.293
Omsætningsaktiver.....		217.395	1.045.309
Aktiver.....		217.395	19.091.378

Balance 31. december

Passiver	Note	2016 DKK	2015 DKK
Indskud kommanditister.....		3.148.801	3.148.801
Overført resultat.....		-17.821.967	-17.329.345
Andre reserver.....		1.953.872	1.953.872
Egenkapital.....	6	-12.719.294	-12.226.672
Komplementarselskabet Charlottenberg ApS.....	7	136.348	134.133
Langfristede gældsforpligtelser.....		136.348	134.133
Gæld til pengeinstitutter.....		9.528.988	23.427.232
Leverandørgæld.....		219.675	220.380
Gæld til selskabsdeltagere.....		2.396.780	2.682.522
Anden gæld.....		654.898	4.377.477
Periodeafgrænsningsposter.....		0	476.306
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.800.341	31.183.917
Gældsforpligtelser.....		12.936.689	31.318.050
Passiver.....		217.395	19.091.378
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabet har ikke honoreret sine forpligtelser overfor HSH Nordbank og LMN i 2015 og 2016. Selskabets ejendom blev solgt primo 2016 for SEK 22,2 mio. Salgsprisen dækkede dog ikke lånet hos HSH Nordbank fuldt ud.

LMN har sideløbende med salget afholdt individuelle møder med investorerne for at afklare en tilbagebetaling af forpligtelserne overfor både HSH Nordbank og LMN. Disse aftaler forventes at blive afsluttet primo 2017.

Det er vurderingen at selskabet ikke kan afvikles solvent uden en holdbar gældsafviklingsaftale og gældseftergivelse med de involverede långivere.

Selskabets egenkapital excl. resthæftelse er negativ, hvilket primært skyldes nedskrivning dagsværdien af en ejendom og tab ved salg af ejendom. Selskabets likviditetsmæssige situation er påvirket heraf, og likviditeten til gennemførelse af selskabets drift er for det kommende år sikret ved den eksisterende finansiering samt investorindbetaling.

Noter

	2016	2015
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-1.593.931
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	0	-767.255
Ejendomme tab, salgsomkostninger.....	0	-83.251
	0	-2.444.437
3 Andre finansielle indtægter		
Valutakursregulering, øvrige.....	46.388	0
Valtakursregulering gæld, SEK.....	512.993	0
	559.381	0
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	857.153	2.385.204
	857.153	2.385.204
5 Investeringsejendomme		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2016.....		43.011.621
Afgang.....		-43.011.621
Kostpris 31. december 2016.....		0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-24.965.552
Årets værdireguleringer.....		24.965.552
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		0

Noter

6 Egenkapital

	1/1-16 Årets resultat		31/12-16
	DKK	DKK	DKK
Stamkapital.....	17.000.000	0	17.000.000
Ej indbetalt stamkapital.....	-13.851.199	0	-13.851.199
Indskud kommanditister.....	3.148.801	0	3.148.801
Overført Resultat.....	-17.329.345	-492.622	-17.821.967
Andre reserver.....	1.953.872	0	1.953.872
I alt.....	-12.226.672	-492.622	-12.719.294

Der er udstedt 1000 andele af DKK 250.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Charlottenberg ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Efter 5 år.....	0	134.133
Mellem 1 og 5 år.....	136.348	0
Langfristet del.....	136.348	134.133
Indenfor 1 år.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	136.348	134.133

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.