

K/S Charlottenberg

CVR-nr. 28 31 99 08

Årsrapport

2014

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 22/4 2015.



Jørgen Skovgaard Vind
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

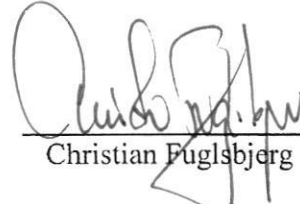
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2015.

Bestyrelse



Jan Vestergaard

Christian Fuglsbjerg

Jan Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Charlottenberg.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Charlottenberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabets note 1 er 1. og 2. prioritetslånene misligholdt og långiverne vil have lånene indfriet. Selskabet har løbende været i dialog med långiverne og kommanditister og det er ikke sandsynliggjort, at selskabet kan fremskaffe den nødvendige kapital til løbende at servicere dets forpligtelser. Vi er derfor ikke enige i ledelsens valg af, at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. april 2015.

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Charlottenberg c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V. CVR-nr.: 28 31 99 08 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Komplementarselskabet Charlottenberg ApS
Bestyrelse	Jan Vestergaard Christian Fuglsbjerg Jan Pedersen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2014, et underskud på kr. -911.229, anses efter omstændighederne for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -774.393. Det regnskabsmæssige resultat er påvirket negativt af valutakursreguleringen på ejendommens værdi, men positivt fra finansieringen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -8.446.666.

Der er en god dialog med selskabets finansieringskilder HSH Nordbank og LMN. Det er aftalt, at selskabets ejendom er sat til salg. Et salg forventes gennemført i 2015.

Da selskabets drift ikke kan servicere renter og afdrag til HSH Nordbank, har banken gennemført et cash sweep på ejendommen.

Selskabets kommanditister håndterer selv renter og afdrag til LMN.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,35% samt ultimo 2014 valutakursen er dagsværdien for ejendommen DKK 19,6 mio.. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommene med henholdsvis DKK -0,6 mio. og 0,6 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Charlottenberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, samt kommanditselskabets vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, til sikring af rente- og betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i resultatopgørelsen. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investerings ejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

Noter		2013 i tkr.
Lejeindtægter.....	1.414.080	3.113
(2) Driftsomkostninger.....	21.226	100
BRUTTORESULTAT.....	1.392.854	3.013
(3) Administrationsomkostninger.....	286.307	716
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	1.106.547	2.297
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	2.017.776	1.088
DRIFTSRESULTAT.....	-911.229	1.209
(5) Værdiregulering.....	136.836	-8.356
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-774.393	-7.147
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-774.393	-7.147
	-774.393	-7.147

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

A K T I V E R

Noter		2013 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(6)	Investeringsejendomme.....	19.640.000	20.890
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	19.640.000	20.890
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	19.640.000	20.890
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Andre tilgodehavender.....	29.793	228
	Tilgodehavender i alt.....	29.793	228
(12)	Likvide beholdninger.....	728.028	959
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	757.821	1.187
	AKTIVER I ALT.....	20.397.821	22.077

P A S S I V E R

Noter		2013 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	3.148.801	3.149
Andre reserver	1.953.872	1.954
(8) Overført resultat.....	-13.549.339	-12.775
EGENKAPITAL I ALT.....	-8.446.666	-7.672
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Komplementarselskabet Charlottenberg ApS.....	132.737	131
(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	132.737	131
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Pengeinstitut.....	23.313.990	26.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.691	101
Gæld til selskabsdeltager	2.433.361	2.199
Fællesomkostningsregnskab	69.886	0
Skyldig svensk skat.....	6.000	0
(11) Anden gæld.....	2.454.397	283
Periodeafgrænsningsposter	421.425	613
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	28.711.750	29.618
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	28.844.487	29.749
 PASSIVER I ALT.....	 20.397.821	 22.077
 (12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
 (13) Eventualforpligtelser		

NOTER

1 INVESTORINDSKUD

Lånevilkårene for selskabets 1. og 2. prioriteter er misligholdt og långiverne vil have lånene indfriet. Selskabet og investorerne har ikke mulighed for indfrielse heraf ligesom det ikke er muligt at fremskaffe likviditet til løbende afvikling af gælden. Selskabets ledelse er i dialog med långiverne om at finde en løsning på selskabets finansielle situation.

		2013
		i tkr.
2 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Vicevært	0	58
Forsikring	13.920	14
Reparation og vedligeholdelse	7.306	28
	<u>21.226</u>	<u>100</u>
 3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	134.946	522
Bestyrelseshonorarer.....	0	10
Revision og regnskabsmæssig ass., Danmark og Sverige	40.065	45
Advokat	1.828	41
Konsulenthonorar.....	99.773	89
Bestyrelsesansvarsforsikring	9.695	9
	<u>286.307</u>	<u>716</u>
 4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Finansieringsinstitutter	2.016.241	927
Komplementarselskabet Charlottenberg ApS.....	7.701	8
Renter skattekonto.....	0	1
Bankgebyrer.....	10.104	10
Rente, selskabsdeltager	158.951	88
Valutakurstab, gæld til selskabsdeltager	0	53
Kurstab, valuta.....	0	1
	<u>2.192.997</u>	<u>1.088</u>

		2013 i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Kursgevinst, valuta	174.476	0
Skattekonto	745	0
	<u>175.221</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>2.017.776</u>	<u>1.088</u>

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-1.250.000	-8.356
Finansiering, værdiregulering i året.....	1.386.836	0
	<u>136.836</u>	<u>-8.356</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2014.....	51.560.324	43.011.621
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>51.560.324</u>	<u>43.011.621</u>
Kostpris 31. december 2014	51.560.324	43.011.621
Værdiregulering 1. januar 2014.....	-26.560.324	-22.121.621
Værdireguleringer i året	0	-1.250.000
	<u>-26.560.324</u>	<u>-23.371.621</u>
Værdiregulering 31. december 2014.....	-26.560.324	-23.371.621
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	<u>25.000.000</u>	<u>19.640.000</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>78,56</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>8,35%</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

1000 kommanditanparter á kr. 3.149.....	3.148.801
	<u>3.148.801</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
1000 kommanditanparter á kr. 17.000.....	17.000.000
	<u>17.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	-8.447
	<u>-8.447</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2014.....	-12.774.946
Årets overførsel.....	-774.393
	<u>-13.549.339</u>
Saldo 31. december 2014.....	-13.549.339
	<u>-13.549.339</u>

9 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	29.676.667	78,56	23.313.990
	<u>29.676.667</u>		<u>23.313.990</u>

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder tDKK 0 indenfor 1 år og tDKK 133 efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD

Revisor, Sverige og Danmark	35.745
Ejendomsskat	1.073
Svensk moms	192.713
Skyldige ydelser, lån	2.224.866
	<u>2.454.397</u>

12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er som sikkerhed for lån samt bankgæld udstedt pant i selskabets ejendomme

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.