

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Charlottenberg

CVR-nr. 28 31 99 08

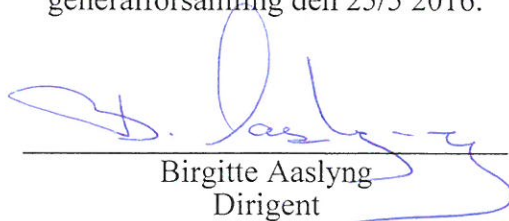
c/o Kristensen Properties A/S, Regnbuepladsen 5, 4.,
1550 København V.

Årsrapport

2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/5 2016.



Birgitte Aaslyng
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2016.

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 2015, 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 har selskabet ikke honoreret sine forpligtelserne overfor HSH Nordbank og LMN i 2015. Selskabets ejendom blev solgt medio januar 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. LMN har endnu ikke færdiggjort deres vurderinger, men det forventes at der indgås individuelle aftaler med de enkelte investorer senest i maj 2016.

Vi er 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 som følge af, at der kan fremkomme omkostninger til førtidsindfrielse af finansieringen samt afvikling af selskabet. 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

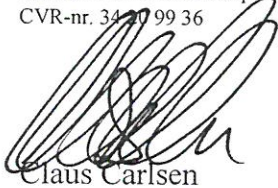
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 21. april 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34709936



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. Selskabets ejendom er afhændet medio januar 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015, et underskud på kr. -1.335.569, anses efter omstændighederne for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -3.780.006. Det regnskabsmæssige resultat er påvirket af nedskrivningen af ejendommen til realisationsværdi.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -12.226.672.

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

Sideløbende med salget har selskabets investorer afholdt individuelle møder med LMN i 1. halvdel af september 2015 for at afklare en tilbagebetaling af forpligtelserne overfor både HSH Nordbank og LMN. LMN har endnu ikke færdiggjort deres vurderinger, men det forventes at der indgås individuelle aftaler med de enkelte investorer senest i maj 2016.

Det er vurderingen, at selskabet ikke kan afvikles solvent.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er, bortset fra salget af selskabets ejendom medio januar 2016, ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

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 nominel 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014
		i tkr.
Lejeindtægter.....	1.624.402	1.414
(2) Driftsomkostninger.....	37.801	21
BRUTTORESULTAT.....	1.586.601	1.393
(3) Administrationsomkostninger.....	536.966	285
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	1.049.635	1.108
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	2.385.204	2.018
DRIFTSRESULTAT.....	-1.335.569	-910
(5) Værdiregulering.....	-2.444.437	137
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-3.780.006	-773
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-3.780.006	-773
	-3.780.006	-773

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

A K T I V E R

Noter		2014 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6)	Investeringsejendomme.....	18.046.069
		<u>19.640</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>18.046.069</u>
		<u>19.640</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>18.046.069</u>
		<u>19.640</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Andre tilgodehavender.....	67.016
		<u>30</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>67.016</u>
		<u>30</u>
(12)	Likvide beholdninger.....	978.293
		<u>728</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	<u>1.045.309</u>
		<u>758</u>
	AKTIVER I ALT.....	<u>19.091.378</u>
		<u>20.398</u>

P A S S I V E R

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	3.148.801	3.149
Andre reserver	1.953.872	1.954
(8) Overført resultat.....	-17.329.345	-13.550
EGENKAPITAL I ALT.....	-12.226.672	-8.447
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Komplementarselskabet Charlottenberg ApS.....	134.133	133
(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	134.133	133
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Pengeinstitut.....	23.427.232	23.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	220.380	13
Gæld til selskabsdeltager	2.682.522	2.433
Fællesomkostningsregnskab	72.253	70
Skyldig svensk skat.....	0	6
(11) Anden gæld.....	4.305.224	2.454
Periodeafgrænsningsposter	476.306	422
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	31.183.917	28.712
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	31.318.050	28.845
 PASSIVER I ALT.....	 19.091.378	 20.398
 (12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
 (13) Eventualforpligtelser		

NOTER

1 LIKVIDITET

Selskabet har ikke honoreret forpligtelserne overfor HSH Nordbank og LMN i 2015. Selskabets ejendom blev solgt medio januar 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. LMN har endnu ikke færdiggjort deres vurderinger, men det forventes at der indgås individuelle aftaler med de enkelte investorer senest i maj 2016.

Det er vurderingen, at selskabet ikke kan afvikles solvent.

		2014 i tkr.
2 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Forsikring	15.344	14
Reparation og vedligeholdelse	9.340	7
Arkitekt	11.257	0
Udlejningsomkostninger	1.860	0
	<u>37.801</u>	<u>21</u>
 3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	165.482	135
Revision og regnskabsmæssig ass., Danmark og Sverige	39.277	21
Revision og regnskabsmæssig assistance, Sverige	45.077	18
Advokat	0	2
Konsulenthonorar.....	262.138	100
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.220	9
Vurderingskonsulent	15.432	0
Diverse omkostninger	5.340	0
	<u>536.966</u>	<u>285</u>

		2014
		i tkr.
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Finansieringsinstitutter	2.085.364	2.016
Komplementarselskabet Charlottenberg ApS.....	7.941	8
Renter skattekonto.....	324	0
Bankgebyrer.....	9.046	10
Rente, selskabsdeltager	162.602	159
Kurstab, valuta.....	119.927	0
	<u>2.385.204</u>	<u>2.193</u>
Finansieringsindtægter:		
Kursgevinst, valuta	0	174
Skattekonto	0	1
	<u>0</u>	<u>175</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>2.385.204</u>	<u>2.018</u>
5 VÆRDIREGULERING, NETTO		
Ejendomme, værdiregulering i året.....	-1.593.931	-1.250
Salgsomkostninger vedr. 2016	-83.251	0
Finansiering, værdiregulering i året.....	-767.255	1.387
	<u>-2.444.437</u>	<u>137</u>
6 INVESTERINGSEJENDOMME		
	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	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 2015	51.560.324	43.011.621
Værdiregulering 1. januar 2015.....	-26.560.324	-23.371.621
Værdireguleringer i året	-2.781.250	-1.593.931
	<u>-29.341.574</u>	<u>-24.965.552</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	-29.341.574	-24.965.552
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>22.218.750</u>	<u>18.046.069</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>81,22</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.....	-12.227
	<u>-12.227</u>
Investorenes forpligtigelse til at indbetale stamkapital til K/S Charlottenberg reduceres med afgivende selvskyldnerkautioner direkte overfor selskabets långivere.	

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	-13.549.339
Årets overførsel.....	-3.780.006
	<u>-3.780.006</u>
Saldo 31. december 2015.....	-17.329.345
	<u>-17.329.345</u>

9 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	28.844.167	81,22	23.427.232
	<u>28.844.167</u>		<u>23.427.232</u>

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder tDKK 0 indenfor 1 år og tDKK 134 efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD

Revisor, Danmark	37.361
Ejendomsskat	4.446
Svensk moms	95.117
Skyldige ydelser, lån	4.168.300
	<u>4.305.224</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.