

**K/S Charlottenlund Centrum**  
**c/o Kartago, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 26 27 11 42**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2016.

---

Michael Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Charlottenlund Centrum.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 2. marts 2016

### **Bestyrelse**

Hans Thygesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Charlottenlund Centrum**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Charlottenlund Centrum 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Risskov, den 2. marts 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Charlottenlund Centrum  
c/o Kartago  
Mosehøjvej 17  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 26 27 11 42  
Stiftet: 1. oktober 2001  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Hans Thygesen

### Komplementar

Komplementarselskabet Charlottenlund Centrum ApS

### Revision

Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Lindegårdsvej 39-41, 2920 Charlottenlund.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, Vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af vurderinger fra ledelsen.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til kr. 23 mio mod kr. 22. mio pr. 31. december 2014.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Dette bygger på forventninger om en udlejningsgrad på 100%, et svagt stigende lejeniveau samt gradvist faldende afkastkrav til investeringen som følge af konjunktoren.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Charlottenlund Centrum 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 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 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.090.206</b>	<b>989.779</b>
Andre finansielle indtægter	3.959	6.066
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-381.025</u>	<u>-336.720</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>713.140</b>	<b>659.125</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>713.140</u></b>	<b><u>659.125</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>713.140</u>	<u>659.125</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>713.140</u></b>	<b><u>659.125</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	22.726.462	22.077.559
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.726.462</u>	<u>22.077.559</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.726.462</u></b>	<b><u>22.077.559</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.093	11.045
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.166	23.236
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.021.691</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>25.259</u>	<u>1.055.972</u>
	Likvide beholdninger	<u>691.682</u>	<u>399.682</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>716.941</u></b>	<b><u>1.455.654</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.443.403</u></b>	<b><u>23.533.213</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4 Virksomhedskapital		5.323.392	5.323.392
5 Overført resultat		<u>1.372.265</u>	<u>659.125</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>6.695.657</u></b>	<b><u>5.982.517</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		12.000.000	12.000.000
Deposita		447.140	459.873
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.140.517</u>	<u>4.957.771</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.587.657</u>	<u>17.417.644</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	15.000
Anden gæld		<u>143.089</u>	<u>118.052</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>160.089</u>	<u>133.052</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.747.746</u></b>	<b><u>17.550.696</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>23.443.403</u></b>	<b><u>23.533.213</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

## Noter

---

2015

2014

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

#### Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Lindegårdsvej 39-41, 2920 Charlottenlund.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til DKK 22.726.462 ud fra vurderinger fra ledelsen.

#### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af vurderinger fra ledelsen.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til kr. 23 mio. mod kr. 22 mio. pr. 31. december 2014.

**Noter**

	2015	2014		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	381.025	336.720		
	<b>381.025</b>	<b>336.720</b>		
<b>3. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris primo	22.347.189	22.347.189		
Tilgang i årets løb	648.903	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.996.092</b>	<b>22.347.189</b>		
Regulering til dagsværdi primo	-269.630	-269.630		
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-269.630</b>	<b>-269.630</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.726.462</b>	<b>22.077.559</b>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	5.323.392	5.323.392		
	<b>5.323.392</b>	<b>5.323.392</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	659.125	0		
Årets overførte overskud eller underskud	713.140	659.125		
	<b>1.372.265</b>	<b>659.125</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.627.118	12.000.000	12.000.000
Deposita	0	0	447.140	459.873
	<b>0</b>	<b>9.627.118</b>	<b>12.447.140</b>	<b>12.459.873</b>

## **Noter**

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.000 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.437 t.kr.

### **8. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.