

K/S Charlottenlund Centrum
Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 26 27 11 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

Alexander Thygesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 8. maj 2023

Bestyrelse

Alexander Thygesen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Charlottenlund Centrum

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Charlottenlund Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomheden, 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 virksomheden 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.

Risskov, den 8. maj 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Charlottenlund Centrum Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 26 27 11 42
	Stiftet: 1. oktober 2001
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Alexander Thygesen, Formand
Komplementar	Komplementarselskabet Charlottenlund Centrum ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.470.926 mod 1.472.625 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.383.420 mod 6.085.236 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien af ejendommen er sat til kr. 45.000.000, ud fra en afkastberegning på 4,0%. Sidste år udgjorde dagsværdien ligeledes kr. 45.000.000 med et afkastkrav på 4,0%.

Den bedste dokumentation for dagsværdien 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 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.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype. Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 3,9% - 5,6%.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.470.926	1.472.625
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>4.700.000</u>
Resultat før finansielle poster	1.470.926	6.172.625
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-87.506</u>	<u>-87.389</u>
Årets resultat	<u>1.383.420</u>	<u>6.085.236</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.383.420</u>	<u>6.085.236</u>
Disponeret i alt	<u>1.383.420</u>	<u>6.085.236</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	45.000.000	45.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.000.000</u>	<u>45.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>45.000.000</u>	<u>45.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.687	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>743.887</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>745.574</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>689.173</u>	<u>1.229.335</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.434.747</u>	<u>1.229.335</u>
Aktiver i alt	<u>46.434.747</u>	<u>46.229.335</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	5.323.392	5.323.392
	Overført resultat	31.092.708	29.709.288
	Egenkapital i alt	<u>36.416.100</u>	<u>35.032.680</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	8.428.901	8.936.285
	Deposita	616.014	507.495
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.044.915</u>	<u>9.443.780</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	495.731	602.827
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.659	22.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	144.554	842.866
	Anden gæld	190.096	185.837
	Periodeafgrænsningsposter	104.692	99.345
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>973.732</u>	<u>1.752.875</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.018.647</u>	<u>11.196.655</u>
	Passiver i alt	<u>46.434.747</u>	<u>46.229.335</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	5.323.392	23.624.052	28.947.444
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>6.085.236</u>	<u>6.085.236</u>
Egenkapital 1. januar 2022	5.323.392	29.709.288	35.032.680
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.383.420</u>	<u>1.383.420</u>
	<u>5.323.392</u>	<u>31.092.708</u>	<u>36.416.100</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.827	10.450
Andre finansielle omkostninger	<u>78.679</u>	<u>76.939</u>
	<u>87.506</u>	<u>87.389</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>23.721.092</u>	<u>23.721.092</u>
Kostpris ultimo	<u>23.721.092</u>	<u>23.721.092</u>
Regulering til dagsværdi primo	21.278.908	16.578.908
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>4.700.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>21.278.908</u>	<u>21.278.908</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>45.000.000</u>	<u>45.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet vurderes at ligge i niveauet 3,9% - 5,6%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Afkastkravet er uændret med 4,0%.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,0
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 8.880 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 36.416 t.kr. til 27.536 t.kr.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.924.632	9.539.112
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-495.731</u>	<u>-602.827</u>
	<u>8.428.901</u>	<u>8.936.285</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.438.600</u>	<u>6.527.162</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.925 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 45.000 t.kr.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 vedrørende gæld.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.