

---

# *Charlottehaven A/S*

Hjørringgade 12 C, 2100 København Ø

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 27 34 84 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/05 2019

Torben Krag  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Charlottehaven A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2019

## Direktion

Lars Pontoppidan

## Bestyrelse

Finn Harald Simonsen  
formand

Torben Krag

Merete Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Charlottehaven A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Charlottehaven A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 13. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Charlottehaven A/S  
Hjørringgade 12 C  
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 34 84 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. september 2003  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Finn Harald Simonsen, formand  
Torben Krag  
Merete Jørgensen

**Direktion**

Lars Pontoppidan

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>18.001.131</b>	<b>19.473.732</b>
Personaleomkostninger	2	-16.714.509	-16.467.889
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.279.461	-1.207.153
Andre driftsomkostninger		0	-11.959
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.161</b>	<b>1.786.731</b>
Finansielle indtægter		26.264	134.350
Finansielle omkostninger	4	-88.064	-152.406
<b>Resultat før skat</b>		<b>-54.639</b>	<b>1.768.675</b>
Skat af årets resultat	5	2.505	-396.331
<b>Årets resultat</b>		<b>-52.134</b>	<b>1.372.344</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-52.134	1.372.344
		<b>-52.134</b>	<b>1.372.344</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Software		99.749	160.193
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>99.749</b>	<b>160.193</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.940.577	2.241.994
Materielle anlægsaktiver under udførelse		4.712.987	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>6.653.564</b>	<b>2.241.994</b>
Deposita og forudbetalt leje		42.660	41.976
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>42.660</b>	<b>41.976</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.795.973</b>	<b>2.444.163</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>391.866</b>	<b>289.395</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.459.155	3.181.825
Andre tilgodehavender		362.238	338.870
Periodeafgrænsningsposter		383.251	500.404
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.204.644</b>	<b>4.021.099</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.429.259</b>	<b>9.153.688</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.025.769</b>	<b>13.464.182</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.821.742</b>	<b>15.908.345</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		7.715.763	7.767.898
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>9.215.763</b>	<b>9.267.898</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	90.503	93.008
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>90.503</b>	<b>93.008</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		609.817	609.277
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.498.844	1.408.962
Gæld til tilknyttede virksomheder		945.852	1.262.305
Selskabsskat til administrationsselskabet		0	475.970
Anden gæld		2.033.778	2.253.568
Periodeafgrænsningsposter, passiver		427.185	537.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.515.476</b>	<b>6.547.439</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.515.476</b>	<b>6.547.439</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.821.742</b>	<b>15.908.345</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets driver virksomhed med følgende hovedaktivitet:

- Udlejning af eksklusive hotellejligheder
- Drift af café med gårdhave
- Afholdelse af konferencer, kurser, møder og selskaber
- Drift af Health Club med holdtræning, fitness, swimmingpool mv.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger incl. bestyrelses honorar	16.139.874	15.969.943
Pensioner	165.555	145.518
Andre omkostninger til social sikring	409.080	352.428
	<u><b>16.714.509</b></u>	<u><b>16.467.889</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>37</b></u>	<u><b>38</b></u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	127.644	131.144
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.151.817	1.076.009
	<u><b>1.279.461</b></u>	<u><b>1.207.153</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.704	6.048
Andre finansielle omkostninger	77.360	146.358
	<u><b>88.064</b></u>	<u><b>152.406</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	475.970
Årets udskudte skat	-2.505	-79.639
	<b>-2.505</b>	<b>396.331</b>
 <b>6 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Software DKK
Kostpris 1. januar		716.817
Tilgang i årets løb		67.200
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december		784.017
Ned- og afskrivninger 1. januar		556.624
Årets afskrivninger		127.644
Ned- og afskrivninger 31. december		684.268
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>99.749</b>
 <b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	7.475.748	0
Tilgang i årets løb	850.400	4.712.987
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	8.326.148	4.712.987
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.233.754	0
Årets afskrivninger	1.151.817	0
Ned- og afskrivninger 31. december	6.385.571	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.940.577</b>	<b>4.712.987</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	21.945	35.243
Materielle anlægsaktiver	-38.988	57.765
Skattemæssigt underskud til fremførel	107.546	0
	<b>90.503</b>	<b>93.008</b>

## 9 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.500.000	7.767.897	9.267.897
Årets resultat	0	-52.134	-52.134
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.500.000</b>	<b>7.715.763</b>	<b>9.215.763</b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Selskabsskat vises i årsrapporterne for de respektive selskaber i sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der påhviler selskabet en huslejeoplygtelse til moderselskabet på et halvt års husleje. Huslejen er omsætningsafhængig og udgjorde i 2018 i alt DKK 8,3 mio.

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet H.S.Kryolitentreprise A/S om at leje det nyopførte hoteltårn "Charlottetårnet". Lejebetalingen påbegyndes, når Tårnet er færdiggjort, hvilke forventes at være i løbet af 2019.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for

Navn

Hjemsted

Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

København

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Charlottet haven A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i takt med indtjeningen. Faktureringen udføres i tilknytning til slut- eller delafregning til køber. Nettoomsætningen omfatter herved det i regnskabsåret indtjente og leverede salg med fradrag af moms og ydede rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler m.v.

#### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultatet består af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sam-

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

beskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Software afskrives over 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpema-



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aterialer og direkte løn.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter, aktiver indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende andre eksterne omkostninger.

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## **Noter til årsregnskabet**

### **12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter, passiver opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.