
Charlottehaven A/S

Hjørringgade 12 C, 2100 København Ø

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 27 34 84 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/05 2018

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2018

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Charlottehaven A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 1. maj 2018

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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		19.473.732	20.952.849
Personaleomkostninger	2	-16.467.889	-16.370.385
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.207.153	-1.265.656
Andre driftsomkostninger		-11.959	-123.613
Resultat før finansielle poster		1.786.731	3.193.195
Finansielle indtægter	4	81.959	193.469
Finansielle omkostninger	5	-100.015	-22.821
Resultat før skat		1.768.675	3.363.843
Skat af årets resultat	6	-396.331	-741.557
Årets resultat		1.372.344	2.622.286

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.372.344	2.622.286
		1.372.344	2.622.286

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Software		160.193	212.757
Immaterielle anlægsaktiver	7	160.193	212.757
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.241.994	2.853.350
Materielle anlægsaktiver	8	2.241.994	2.853.350
Deposita og forudbetalt leje		41.976	41.828
Finansielle anlægsaktiver	9	41.976	41.828
Anlægsaktiver		2.444.163	3.107.935
Varebeholdninger		289.395	327.454
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.181.825	2.518.602
Andre tilgodehavender		338.870	284.000
Periodeafgrænsningsposter		500.404	266.403
Tilgodehavender		4.021.099	3.069.005
Likvide beholdninger		9.153.688	7.051.118
Omsætningsaktiver		13.464.182	10.447.577
Aktiver		15.908.345	13.555.512

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		7.767.898	6.395.554
Egenkapital	10	9.267.898	7.895.554
Hensættelse til udskudt skat		93.008	172.647
Hensatte forpligtelser		93.008	172.647
Modtagne forudbetalinger fra kunder		609.277	511.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.408.962	597.804
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.262.305	1.057.698
Selskabsskat til administrationsselskabet		475.970	740.146
Anden gæld		2.253.568	2.132.587
Periodeafgrænsningsposter, passiver		537.357	447.371
Kortfristede gældsforpligtelser		6.547.439	5.487.311
Gældsforpligtelser		6.547.439	5.487.311
Passiver		15.908.345	13.555.512
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	15.969.943	15.988.786
Pensioner	145.518	52.000
Andre omkostninger til social sikring	352.428	329.599
	<u>16.467.889</u>	<u>16.370.385</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>38</u>	<u>40</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	131.144	204.644
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.076.009	1.061.012
	<u>1.207.153</u>	<u>1.265.656</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	223
Andre finansielle indtægter	81.959	193.246
	<u>81.959</u>	<u>193.469</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.048	0
Andre finansielle omkostninger	93.967	22.821
	<u>100.015</u>	<u>22.821</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	475.970	740.146
Årets udskudte skat	-79.639	1.392
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	19
	<u>396.331</u>	<u>741.557</u>
7 Immaterielle anlægsaktiver		
		<u>Software</u> DKK
Kostpris 1. januar		638.237
Tilgang i årets løb		78.580
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december		<u>716.817</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		425.480
Årets afskrivninger		131.144
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>556.624</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>160.193</u>

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	7.395.191
Tilgang i årets løb	476.612
Afgang i årets løb	<u>-396.055</u>
Kostpris 31. december	<u>7.475.748</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.541.841
Årets afskrivninger	1.076.009
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-384.096</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>5.233.754</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.241.994</u>

9 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita og forudbetalt leje <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	41.828
Tilgang i årets løb	<u>148</u>
Kostpris 31. december	<u>41.976</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>41.976</u>

10 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1.500.000	6.395.554	7.895.554
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.372.344</u>	<u>1.372.344</u>
Egenkapital 31. december	<u>1.500.000</u>	<u>7.767.898</u>	<u>9.267.898</u>

Noter til årsregnskabet

11 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 huslejeforpligtelse til moderselskabet på et halvt års husleje. Huslejen er omsætningsafhængig og udgjorde i 2017 i alt DKK 8,7 mio.

12 Nærtstående parter

Grundlag

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for

Navn

Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

Hjemsted

København

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Charlottet haven A/S for 2017 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

13 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

13 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

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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien 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, hjælpematerialer og direkte løn.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsmetode 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

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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