

---

# *Charlottehaven A/S*

Hjørringgade 12 C, 2100 København Ø

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 27 34 84 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2017

Merete Jørgensen  
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

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2017

## Direktion

Lars Pontoppidan

## Bestyrelse

Finn Harald Simonsen  
formand

Lars Pontoppidan

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Charlottehaven A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 15. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Mikkelsen

statsautoriseret revisor

# 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  
Lars Pontoppidan  
Merete Jørgensen

**Direktion**

Lars Pontoppidan

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>20.952.849</b>	<b>20.449.647</b>
Personaleomkostninger	2	-16.370.385	-16.456.199
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.265.656	-1.285.191
Andre driftsomkostninger		-123.613	-244.898
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.193.195</b>	<b>2.463.359</b>
Finansielle indtægter	4	193.469	172.424
Finansielle omkostninger	5	-22.821	-30.150
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.363.843</b>	<b>2.605.633</b>
Skat af årets resultat	6	-741.557	-595.136
<b>Årets resultat</b>		<b>2.622.286</b>	<b>2.010.497</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.622.286	2.010.497
		<b>2.622.286</b>	<b>2.010.497</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Software		212.757	376.013
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>212.757</b>	<b>376.013</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.853.350	3.032.457
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>2.853.350</b>	<b>3.032.457</b>
Deposita og forudbetalt leje		41.828	41.356
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	9	<b>41.828</b>	<b>41.356</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.107.935</b>	<b>3.449.826</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>327.454</b>	<b>287.806</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.518.602	2.636.086
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	175.552
Andre tilgodehavender		284.000	174.906
Periodeafgrænsningsposter		266.403	233.842
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.069.005</b>	<b>3.220.386</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.051.118</b>	<b>4.654.977</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.447.577</b>	<b>8.163.169</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.555.512</b>	<b>11.612.995</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		6.395.554	3.773.268
<b>Egenkapital</b>	10	<b>7.895.554</b>	<b>5.273.268</b>
Hensættelse til udskudt skat		172.647	171.255
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>172.647</b>	<b>171.255</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		511.705	397.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser		597.804	1.256.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.057.698	1.012.830
Selskabsskat til administrationsselskabet		740.146	398.678
Anden gæld		2.132.587	2.513.863
Periodeafgrænsningsposter, passiver		447.371	589.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.487.311</b>	<b>6.168.472</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.487.311</b>	<b>6.168.472</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.555.512</b>	<b>11.612.995</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	15.988.786	16.095.907
Pensioner	52.000	33.000
Andre omkostninger til social sikring	329.599	327.292
	<u><b>16.370.385</b></u>	<u><b>16.456.199</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>40</b></u>	<u><b>39</b></u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	204.644	110.968
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.061.012	1.174.223
	<u><b>1.265.656</b></u>	<u><b>1.285.191</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	223	0
Andre finansielle indtægter	193.246	172.424
	<u><b>193.469</b></u>	<u><b>172.424</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	9.522
Andre finansielle omkostninger	22.821	20.628
	<b>22.821</b>	<b>30.150</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	740.146	398.678
Årets udskudte skat	1.392	372.010
Regulering af skat vedrørende tidligere år	19	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-175.552
	<b>741.557</b>	<b>595.136</b>
<b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		Software DKK
Kostpris 1. januar		613.173
Tilgang i årets løb		165.000
Afgang i årets løb		-139.936
Kostpris 31. december		638.237
Ned- og afskrivninger 1. januar		237.160
Årets afskrivninger		204.644
Årets afskrivninger på afhændede aktiver		-16.324
Ned- og afskrivninger 31. december		425.480
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>212.757</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	6.513.286
Tilgang i årets løb	881.905
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>7.395.191</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.480.829
Årets afskrivninger	<u>1.061.012</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.541.841</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.853.350</u></b>

## 9 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita og forudbetalt leje
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	41.356
Tilgang i årets løb	<u>472</u>
Kostpris 31. december	<u>41.828</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>41.828</u></b>

## 10 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.500.000	3.773.268	5.273.268
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.622.286</u>	<u>2.622.286</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>6.395.554</u></b>	<b><u>7.895.554</u></b>

# 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 for 2. halvår 2016 udgjorde DKK 4,5 mio.

## 12 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

H.S. Kryolitentreprise A/S, København

Hovedaktionær

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for

Navn

---

Hjemsted

---

Harald Simonsens Ejendoms kontor aps

København

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Charlottenhaven A/S for 2016 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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta 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, regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

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

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

### 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.

### 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter, regnskabspraksis

## 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.

### 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 opført 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.



## **Noter, regnskabspraksis**

### **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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

### **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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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