
Charlottehaven A/S

Hjørringgade 12 C, DK-2100 København Ø

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022

Annual Report for 1 January - 31 December 2022

CVR-nr. 27 34 84 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/05 2023

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 23/05 2023*

Torben Krag
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Charlottehaven A/S.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Charlottehaven A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2022 of the Company and of the results of the Company operations for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

København, den 23. maj 2023
København, 23 May 2023

Direktion *Executive Board*

Lars Pontoppidan

Bestyrelse *Board of Directors*

Merete Jørgensen
formand
Chairman

Torben Krag

Eske Thorne Hald

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Charlottehaven A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere

To the Shareholder of Charlottehaven A/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Charlottehaven A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører

Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit pro-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 længe kan fortsætte driften.
 - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder note-
- cedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
 - Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
 - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
 - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
 - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

oplysningerne, 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 23. maj 2023

Hellerup, 23 May 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne17120

the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Charlottehaven A/S
Hjørringgade 12 C
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 27 34 84 08
CVR No: 27 34 84 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 15. september 2003
Incorporated: 15 September 2003
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Bestyrelse
Board of Directors

Merete Jørgensen, formand (*Chairman*)
Torben Krag
Eske Thorne Hald

Direktion
Executive Board

Lars Pontoppidan

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		24.131.275	18.212.124
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	3	-21.462.952	-16.865.556
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	4	-2.436.936	-2.352.649
	2	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		231.387	-1.006.081
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		30.295	5.134
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-52.575	-126.799
		<hr/>	<hr/>
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		209.107	-1.127.746
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	6	-35.376	249.442
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		173.731	-878.304

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		173.731	-878.304
		<hr/>	<hr/>
		173.731	-878.304

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Software <i>Software</i>		198.087	391.383
Immaterielle anlægsaktiver <i>Intangible assets</i>	7	198.087	391.383
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		7.695.754	8.528.528
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	8	7.695.754	8.528.528
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		7.893.841	8.919.911
Varebeholdninger <i>Inventories</i>		401.008	422.980
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.670.671	1.574.306
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	1.191.189
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.091.173	446.382
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	9	875.542	908.473
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		397.009	566.424
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		5.034.395	4.686.774
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		4.800.363	3.802.646
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		10.235.766	8.912.400
Aktiver <i>Assets</i>		18.129.607	17.832.311

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.500.000	1.500.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		9.033.462	8.859.732
Egenkapital Equity		10.533.462	10.359.732
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		930.696	881.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		2.217.895	1.635.714
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		1.854.323	1.796.242
Anden gæld <i>Other payables</i>		2.516.106	3.082.016
Periodeafgrænsningsposter, passiver <i>Deferred income</i>		77.125	77.125
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		7.596.145	7.472.579
Gældsforpligtelser Debt		7.596.145	7.472.579
Passiver Liabilities and equity		18.129.607	17.832.311
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	11		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	12		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	1.500.000	8.859.731	10.359.731
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	173.731	173.731
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	1.500.000	9.033.462	10.533.462

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabet 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.

The company operates with the following main activity:

- *Rental of exclusive hotel apartments*
- *Operation of café with garden*
- *Organization of conferences, courses, meetings and parties*
- *Operation of health club with training teams, fitness, swimmingpool etc.*

2 Særlige poster

Special items

I posten "Bruttofortjeneste" indgår andre driftsindtægter, som indeholder kompensationer i forbindelse med Covid-19.

The item "Gross profit" includes other operation income, which includes compensation relating to Covid-19.

	2022 DKK	2021 DKK
Covid-19 - Kompensation løn og gager <i>Covid-19 - Compensation salaries</i>	0	966.439
Covid-19 - Kompensation faste omkostninger <i>Covid-19 - Compensation fixed expenses</i>	0	4.708.864
	0	5.675.303

3 Personaleomkostninger

Staff expenses

Gager og lønninger incl. bestyrelseshonorar <i>Wages and salaries</i>	20.475.073	16.219.261
Pensioner <i>Pensions</i>	407.476	241.726
Andre omkostninger til social sikring <i>Other social security expenses</i>	580.403	404.569
	21.462.952	16.865.556
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	52	45

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2022 DKK	2021 DKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
<i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	193.296	193.296
<i>Amortisation of intangible assets</i>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.243.640	2.159.353
<i>Depreciation of property, plant and equipment</i>		
	2.436.936	2.352.649
5 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	76.662
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	52.575	50.137
<i>Other financial expenses</i>		
	52.575	126.799
6 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	0	0
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	35.376	-249.442
<i>Deferred tax for the year</i>		
	35.376	-249.442

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Immaterielle anlægsaktiver

Intangible assets

	Software
	Software
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.533.377
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>1.533.377</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and amortisation at 1 January</i>	1.141.994
Årets afskrivninger <i>Amortisation for the year</i>	193.296
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and amortisation at 31 December</i>	<u>1.335.290</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>198.087</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	20.041.503
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.410.867
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>21.452.370</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	11.512.975
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	2.243.641
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>13.756.616</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>7.695.754</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2022	2021
	DKK	DKK
9 Udskudt skatteaktiv		
<i>Deferred tax asset</i>		
Immaterielle anlægsaktiver	44.000	86.000
<i>Intangible assets</i>		
Materielle anlægsaktiver	809.000	1.054.000
<i>Property, plant and equipment</i>		
Varebeholdninger	110.000	0
<i>Inventories</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.838.542	-2.048.473
<i>Tax loss carry-forward</i>		
Overført til udskudt skatteaktiv	875.542	908.473
<i>Transferred to deferred tax asset</i>		
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Deferred tax has been provided at 22% corresponding to the expected current tax rate.

Udskudt skatteaktiv

Deferred tax asset

Opgjort skatteaktiv	875.542	908.473
<i>Calculated tax asset</i>		
Regnskabsmæssig værdi	<u>875.542</u>	<u>908.473</u>
<i>Carrying amount</i>		

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

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. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income. Corporation tax is shown in the annual report for the respective companies in the joint taxation. The Group's companies are also jointly and severally liable for Danish withholding taxes as dividend tax. Any subsequent corrections to corporation taxes and withholding taxes may result in the company's liability constituting a larger amount.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)

Der påhviler selskabet en huslejeforpligtelse til moderselskabet på ejendommen i Charlottehaven på et halvt års husleje. Huslejen er hovedsagelig omsætningsafhængig og svarer til 20% af omsætningern. Herudover påhviler der selskabet en huslejeforpligtelse til moderselskabet på Charlottetårnet på kr. 3,6 mio. plus 15% af nettoomsætningen pr. år frem til og med 2024.

The company has a rent obligation to the parant company regarding the property "Charlottehaven" of six months' rent. The rent is mainly revenue-dependet and corresponds to 20% of the revenue. In addition, the company has a rent obligation to the parant company regarding "Charlottetårnet" of DKK 3,6 mio. plus 15% of the revenue per year until 2024.

11 Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for:

The Company is included in the Group Annual Report of:

Navn

Name

Hjemsted

Place of registered office

Harald Simonsens Ejendomskontor aps

København

Copenhagen

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Charlottehaven A/S for 2022 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.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

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 regnskabs-

The Annual Report of Charlottehaven A/S for 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2022 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

post 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 finansiel 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income Statement

Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger 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 offentlige tilskud, avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Offentlige tilskud f.eks. hjælpepakker, indregnes, når det er rimeligt sikkert, at virksomheden overholder betingelserne for at modtage tilskuddet, og det er rimeligt sikkert, at virksomheden vil modtage tilskuddet. Tilskuddet indregnes systematisk i resultatopgørelsen over den periode, som det

Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue, other operating income, expenses for raw materials and consumables and other external expenses.

Staff expenses

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including government grants, gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Government grants, such as economic stimulus package, are recognised when it is reasonably certain that the company complies with the conditions for receiving the grant, and it is reasonably certain that the company will receive the grant. The grant is systematically recognised in

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

vedrører eller straks, hvis tilskuddet ikke er betinget af afholdelse af fremtidige omkostninger eller investeringer. Offentlige tilskud indregnes som andre driftsindtægter, eller i balancen, såfremt tilskuddet er givet til investering i et aktiv.

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 sambeskattede 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.

the income statement over the periode to which it relates or immediately if the grant is not conditional upon incurrence of future costs or investments. Government grants are recognised as other operation income, or in the balance sheet, if the grant is investment in an asset.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Intangible assets

Software are measured at the lower of cost accumulated amortisation and recoverable amount. Software are amortised over 5 year.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 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 ud-

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Other fixtures and fittings, tools and equipment	3-10 years
Leasehold improvements	3-10 years

The fixed assets' residual values are determined at nil.

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Inventories

Inventories are measured at the lower of cost under the FIFO method and net realisable value.

The net realisable value of inventories is calculated at the amount expected to be generated by sale of the inventories in the process of normal operations with deduction of selling expenses. The net realisable value is determined allowing for market-

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

vikling i forventet salgspris.

ability, obsolescence and development in expected selling price.

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

The cost of goods for resale, raw materials and consumables equals landed cost.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

The cost of finished goods and work in progress comprises the cost of raw materials, consumables and direct labour.

Tilgodehavender

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

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Udbytte

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

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

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.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

ning 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.