

*Charles Lindberghs Vej 8 ApS
Stockholmsgade 41
2100 København Ø*

CVR-nr: 30 07 29 79

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Penneo dokumentnøgle: 8MO8E-GHCQ3-16SE2-1C6F8-W388-I1V8A8

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. juni 2017

Bo Vadt Christensen
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Charles Lindberghs Vej 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 7. juni 2017

Direktion

Bo Vadt Christensen

Til kapitalejerne i Charles Lindberghs Vej 8 ApS**Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Charles Lindberghs Vej 8 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 7. juni 2017

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31943582

Henning Jensen
Registreret Revisor

Selskabet

Charles Lindberghs Vej 8 ApS
Stockholmsgade 41
2100 København Ø

Telefon: 33 37 63 30
CVR-nr.: 30 07 29 79
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bo Vadt Christensen

Revisor

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejerskab og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsårets løb genforhandlet lejekontrakten med lejer, hvilket har resulteret i en længere uopsigelighedsperiode på en væsentlig del af lejemålet på bekostning af en lidt lavere leje, som afspejler nugældende markedsleje.

På denne baggrund er den bogførte værdi af ejendommen reduceret, hvilket har resulteret i en negativ egenkapital på DKK 16,9 mio.

Selskabet er opmærksom på kapitalforholdene og i løbende dialog med panthaver, herunder den fremadrettede strategi for ejendommen. Det er samtidig ledelsens vurdering, at påtagne gældsforpligtigelser kan serviceres baseret på det nye indtægtsgrundlag.

Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om, at de vil støtte op om selskabets drift og salgsbestræbelse for det kommende år og derfor er selskabets årsrapport aflagt efter going concern-princippet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Charles Lindberghs Vej 8 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 tilbageførslers 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning, som består af huslejeindtægter, med fradrag af omkostninger vedrørende ejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsadministration målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger samt administrationsomkostninger, herunder tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,0 %

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings- ejendomme".

Lejerens refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostprisi. For kortfristet tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealisationseværdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

	2016 DKK	2015 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	5.420.760	8.065.586
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	5.420.760	8.065.586
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-24.900.000	-13.745.669
DRIFTSRESULTAT	-19.479.240	-5.680.083
Andre finansielle omkostninger	-821.700	-873.112
RESULTAT FØR SKAT	-20.300.940	-6.553.195
Skat af årets resultat	-17.970	985.225
ÅRETS RESULTAT	-20.318.910	-5.567.970
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-20.318.910	-5.567.970
DISPONERET I ALT	-20.318.910	-5.567.970

AKTIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	74.500.000	99.400.000
Materielle anlægsaktiver	74.500.000	99.400.000
ANLÆGSAKTIVER	74.500.000	99.400.000
Andre tilgodehavender	1.821.818	93.758
Udskudt skatteaktiv	17.899	0
Tilgodehavender	1.839.717	93.758
Likvide beholdninger	120.430	277.780
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.960.147	371.538
AKTIVER	76.460.147	99.771.538

PASSIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-17.042.234	3.276.676
2 EGENKAPITAL	-16.917.234	3.401.676
Hensættelse til udskudt skat	0	17.899
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	17.899
Kreditinstitutter	70.909.167	75.153.030
Deposita	4.220.198	12.127.333
3 Langfristede gældsforpligtelser	75.129.365	87.280.363
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	6.800.000	6.800.000
Kreditinstitutter	10.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.000	59.500
Selskabsskat	761.205	1.705.609
Anden gæld	581.811	503.517
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.974
Kortfristede gældsforpligtelser	18.248.016	9.071.600
GÆLDSFORPLIGTELSER	93.377.381	96.351.963
PASSIVER	76.460.147	99.771.538
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har i regnskabsårets løb genforhandlet lejekontrakten med lejer, hvilket har resulteret i en længere uopsigelighedsperiode på en væsentlig del af lejemålet på bekostning af en lidt lavere leje, som afspejler nu-gældende markedsløje.

På denne baggrund er den bogførte værdi af ejendommen reduceret, hvilket har resulteret i en negativ egenkapital på DKK 16,9 mio.

Selskabet er opmærksom på kapitalforholdene og i løbende dialog med panthaver, herunder den fremadrettede strategi for ejendommen. Det er samtidig ledelsens vurdering, at påtagne gældsforpligtigelser kan serviceres baseret på det nye indtægtsgrundlag.

Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om, at de vil støtte op om selskabets drift og salgsbestræbelse for det kommende år og derfor er selskabets årsrapport aflagt efter going concern-princippet.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	3.276.676	-20.318.910	-17.042.234
	<u>3.401.676</u>	<u>-20.318.910</u>	<u>-16.917.234</u>

Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år

Saldo pr. 1. januar 2011	125.000
	<u>125.000</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

125 anparter á nom kr. 1.000 eller multipla heraf.	125.000
	<u>125.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	81.953.030	77.709.167	6.800.000	41.153.000
Deposita	12.127.333	4.220.198	0	0
	<u>94.080.363</u>	<u>81.929.365</u>	<u>6.800.000</u>	<u>41.153.000</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet (komplementarselskabet) hæfter med hele sin formue for gælden i K/S Lindberghs Vej 8. Gælden udgør TDKK 27.010.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet sikkerhed i selskabets ejendom i form af ejerpantebreve for nom. TDKK 123.560 til Danske Bank og Nykredit. Ejendommen er pr. 31/12 2016 indregnet til TDKK 74.500.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bo Vadt Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-525432748576

IP: 109.202.139.192

2017-06-15 09:48:31Z

NEM ID 

Henning jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31943582-RID:1238576548080

IP: 87.116.31.253

2017-06-15 10:03:23Z

NEM ID 

Bo Vadt Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-525432748576

IP: 109.202.139.192

2017-06-19 08:58:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8MO8E-GHCQ3-I6SE2-1C6F8-W388-IIV8A8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>