Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET CHARLOTTENLUND APS

BERLINGSBAKKE 16 C, 2920 CHARLOTTENLUND

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. juni 2016

_____

Frederik Rovsing

CVR-NR. 35 80 76 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10-11

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS Berlingsbakke 16 C 2920 Charlottenlund	
	CVR-nr.:	35 80 76 75
	Stiftet:	19. marts 2014
	Hjemsted:	Charlottenlund
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Rovsing	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg	
Pengeinstitut	Jyske Bank Strandvejen 104 2900 Hellerup	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Charlottenlund 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 16. juni 2016

Direktion

_____

Frederik Rovsing

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 16. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter erhvervsejendomme og boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurderingen af ejendommene pr. 31. december 2015 er der anvendt et basis afkastkrav på henholdsvis 5,70 og 5,75. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 8.770 tkr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med tkr. 467. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 364 efter regulering af udskudt skat.

Såfrem afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med tkr. 529. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 412 efter regulering af udskudt skat.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt
Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.
Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver
Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOTAB		**-11.043**	**180**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.948	32
DRIFTSRESULTAT		**-3.095**	**212**
Finansielle indtægter		56	0
Finansielle omkostninger		-118.188	-5
RESULTAT FØR SKAT		**-121.227**	**207**
Skat af årets resultat	1	25.996	-46
ÅRETS RESULTAT		**-95.231**	**161**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Anvendt af tidligere års overskud	-95.231	161
I ALT	**-95.231**	**161**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger		8.770.000	3.850
Materielle anlægsaktiver	2	**8.770.000**	**3.850**
Lejedepositum og andre tilgodehavender		47.312	0
Finansielle anlægsaktiver		**47.312**	**0**
ANLÆGSAKTIVER		**8.817.312**	**3.850**
Likvide beholdninger		**147.549**	**280**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**147.549**	**280**
AKTIVER		**8.964.861**	**4.130**

PASSIVER			
Anpartskapital		2.100.000	2.100
Overført overskud		65.856	161
EGENKAPITAL	3	**2.165.856**	**2.261**
Hensættelse til udskudt skat		13.918	40
HENSATTE FORPLIGTELSER		**13.918**	**40**
Gæld til realkreditinstitutter		2.880.641	507
Anden gæld		174.000	120
Langfristede gældsforpligtelser	4	**3.054.641**	**627**
Kortfristet del af langfristet gæld	4	192.524	62
Gæld til pengeinstitutter		1.456.630	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		103.200	0
Gæld, associerede virksomheder		1.860.000	1.050
Selskabsskat		6.346	6
Anden gæld		111.746	84
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.730.446**	**1.202**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**6.785.087**	**1.829**
PASSIVER		**8.964.861**	**4.130**

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	6	
Regulering af udskudt skat	-25.996	40	
	-25.996	**46**	

Materielle anlægsaktiver 2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	3.818.315
Tilgang	4.912.052
Kostpris 31. december 2015	**8.730.367**
Opskrivninger 1. januar 2015	31.685
Årets opskrivninger	7.948
Opskrivninger 31. december 2015	**39.633**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**8.770.000**

	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Tilgang	47.312
Kostpris 31. december 2015	**47.312**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**47.312**

Egenkapital 3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	2.100.000	161.087	2.261.087
Forslag til årets resultatdisponering		-95.231	-95.231
Egenkapital 31. december 2015	**2.100.000**	**65.856**	**2.165.856**

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser 4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	568.548	3.073.165	192.524	2.098.848
Anden gæld.....	120.000	174.000	0	0
	688.548	**3.247.165**	**192.524**	**2.098.848**

Eventualposter mv. 5

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.073 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør 8.770 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 7

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurderingen af ejendommene pr. 31. december 2015 er der anvendt et basis afkastkrav på henholdsvis 5,70 og 5,75. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 8.770 tkr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med tkr. 467. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 364 efter regulering af udskudt skat.

Såfrem afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med tkr. 529. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med tkr. 412 efter regulering af udskudt skat.