

# **K/S Christianshavns Kanal 4**

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17143107

## **Årsrapport for 2022**

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. februar 2023

---

Inge Leth  
Dirigent

## **K/S Christianshavns Kanal 4**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **K/S Christianshavns Kanal 4**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K/S Christianshavns Kanal 4 c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
CVR-nr.	17143107
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Morten Østrup Møller, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **K/S Christianshavns Kanal 4**

### **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S Christianshavns Kanal 4.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2023

### **Direktion**

Morten Østrup Møller  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i K/S Christianshavns Kanal 4**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Christianshavns Kanal 4 for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2022 - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

#### **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 for 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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 21. februar 2023

### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **K/S Christianshavns Kanal 4**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -7.949.940, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 50.831.718, og en egenkapital på kr. 32.199.382.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme udgør cirka 92 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## K/S Christianshavns Kanal 4

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Lejeindtægter		2.226.948	2.444.073
Andre eksterne omkostninger	1	-857.281	-1.200.598
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.369.667</b>	<b>1.243.475</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-8.957.758	8.682.798
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7.588.091</b>	<b>9.926.273</b>
Finansielle indtægter		4.959	0
Finansielle omkostninger	3	-366.808	-357.167
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.949.940</b>	<b>9.569.106</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.949.940</b>	<b>9.569.106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-7.949.940	9.569.106
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-7.949.940</b>	<b>9.569.106</b>



## K/S Christianshavns Kanal 4

### Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	46.500.000	55.457.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>46.500.000</b>	<b>55.457.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	361.819	361.819
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>361.819</b>	<b>361.819</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.861.819</b>	<b>55.818.819</b>
Andre tilgodehavender		74.535	139.617
<b>Tilgodehavender</b>		<b>74.535</b>	<b>139.617</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.895.364</b>	<b>1.452.404</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.969.899</b>	<b>1.592.021</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.831.718</b>	<b>57.410.840</b>

K/S Christianshavns Kanal 4

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		29.699.382	37.649.322
<b>Egenkapital</b>		<b>32.199.382</b>	<b>40.149.322</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	15.326.821	15.326.821
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.326.821</b>	<b>15.326.821</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	541.771	523.021
Anden gæld		1.941.304	610.899
Deposita		822.440	800.777
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.305.515</b>	<b>1.934.697</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.632.336</b>	<b>17.261.518</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.831.718</b>	<b>57.410.840</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		

## K/S Christianshavns Kanal 4

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for K/S Christianshavns Kanal 4 for 2022 er aflagt 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 tidligere år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### Finansielle poster

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning,

## **K/S Christianshavns Kanal 4**

### **Anvendt regnskabspraksis**

genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

### **Egenkapital**

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

### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

### **Selskabsskat**

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel skat eller udskudt skat.

## K/S Christianshavns Kanal 4

### Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	2.500.000	37.649.322	40.149.322
Årets resultat	0	-7.949.940	-7.949.940
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>2.500.000</b>	<b>29.699.382</b>	<b>32.199.382</b>

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 2.500.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 39.830 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

### 2. Investeringsejendomme

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kostpris primo	33.063.207	32.988.005
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	758	75.202
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.063.965</b>	<b>33.063.207</b>
Dagsværdireguleringer primo	22.393.793	13.710.995
Årets reguleringer	-8.957.758	8.682.798
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>13.436.035</b>	<b>22.393.793</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.500.000</b>	<b>55.457.000</b>

Selskabet ejer en ejendom beliggende i København. Ejendommen omfatter 1 beboelseslejemål, 2 erhvervslejemål og 2 øvrige lejemål.

Selskabets ejendom er 92 % udlejet pr. 31. december 2022.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gennulejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 3.100.

Dette resulterer i et afkastkrav på 4,25 % ultimo 2022 mod 4,15 % ultimo 2021. Værdien af ejendomme udgør ultimo 2022 kr. 26.168 pr. kvm. mod kr. 31.208 pr. kvm. ultimo 2021.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.

## K/S Christianshavns Kanal 4

### Noter

#### 3. Finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-350.406	-323.199
Andre finansielle omkostninger	-16.402	-33.968
	<b>-366.808</b>	<b>-357.167</b>

#### 4. Nærtstående parter

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-15.326.821	-15.326.821
PPLUS RE Capital ApS, gæld	-378.826	-378.826
Christianshavns Kanal 4 ApS, gæld	-162.945	-144.195
TGP F, tilgodehavende	361.819	361.819
	<b>-15.506.773</b>	<b>-15.488.023</b>

#### Renteomkostninger på ovennævnte gæld:

P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-350.406	-323.199
Christianshavns Kanal 4 ApS, indregnet som ekstern omkostning	-18.750	-18.750
	<b>-369.156</b>	<b>-341.949</b>

I året har der været internt faktureret lønomkostninger til vicevært (er) for kr. 39.830 fra Ejendomsselskabet ved Søerne A/S.

Christianshavns Kanal 4 ApS er komplementar i kommanditselskabet K/S Christianshavns Kanal 4.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af TGP F ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der ejes af PPLUS Re Capital A/S, som er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for Akademikere.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

#### 5. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen