

Christiansgården P/S

c/o Lægernes Pension
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30526465

Årsrapport for 2023

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2024

Jane Lauritsen Skov
Dirigent

Christiansgården P/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	14

Christiansgården P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Christiansgården P/S c/o Lægernes Pension Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
CVR-nr.	30526465
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Chresten Dengsøe Jane Lauritsen Skov Ulrik Eltang Høgh
Direktion	Jane Lauritsen Skov
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

Christiansgården P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Christiansgården P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. marts 2024

Direktion

Jane Lauritsen Skov

Bestyrelse

Chresten Dingsøe
Formand

Jane Lauritsen Skov

Ulrik Eltang Høgh

Christiansgården P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Christiansgården P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christiansgården P/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis 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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Christiansgården P/S

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 19. marts 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Christiansgården P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for ejendommene fastsat forretningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 2.250.734, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 13.696.662, og en egenkapital på kr. 13.579.689.

Årets resultat er på niveau med det forventede og anses for tilfredsstillende.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er lukket ned i forbindelse med likvidation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Christiansgården P/S

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		383.658	148.308
Andre driftsindtægter		1.387.098	0
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-262.774</u>	<u>-164.044</u>
Bruttoresultat		<u>1.507.982</u>	<u>-15.736</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>729.712</u>	<u>-1.059.486</u>
Driftsresultat		<u>2.237.694</u>	<u>-1.075.222</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	22.515
Finansielle indtægter		21.475	0
Finansielle omkostninger		<u>-8.435</u>	<u>-17.387</u>
Resultat før skat		<u>2.250.734</u>	<u>-1.070.094</u>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2.250.734</u>	<u>-1.070.094</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		5.100.000	601.457.188
Overført resultat		<u>-2.849.266</u>	<u>-602.527.282</u>
Resultatdisponering		<u>2.250.734</u>	<u>-1.070.094</u>

Christiansgården P/S

Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	7.463.054	10.639.544
Materielle anlægsaktiver		7.463.054	10.639.544
Anlægsaktiver		7.463.054	10.639.544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	601.457.188
Andre tilgodehavender		23.924	0
Tilgodehavender		23.924	601.457.188
Likvide beholdninger		6.209.684	918.471
Omsætningsaktiver		6.233.608	602.375.659
Aktiver		13.696.662	613.015.203

Christiansgården P/S

Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-1.520.311	1.328.955
Udbytte for regnskabsåret		5.100.000	601.457.188
Egenkapital		13.579.689	612.786.143
Hensat forpligtelser i henhold til boliglovgivningen		78.981	110.184
Hensatte forpligtelser		78.981	110.184
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	71.004
Depositum		22	43
Langfristede gældsforpligtelser		22	71.047
Forudbetalt leje		37.970	45.349
Anden gæld		0	2.480
Kortfristede gældsforpligtelser		37.970	47.829
Gældsforpligtelser		37.992	118.876
Passiver		13.696.662	613.015.203
Eventualforpligtelser og panthæftelser	4		
Nærtstående parter	5		

Christiansgården P/S

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	10.000.000	1.328.955	601.457.188	612.786.143
Betalt udbytte	0	0	-601.457.188	-601.457.188
Årets resultat	0	-2.849.266	5.100.000	2.250.734
Egenkapital 31. december 2023	10.000.000	-1.520.311	5.100.000	13.579.689

Selskabets kapital udgør kr. 10.000.000, fordelt i aktier a kr. 1 eller multipla deraf.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2023	2022	2020	2019	2018
Saldo primo	10.000.000	10.000.000	10.000.000	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	0	0	0	9.000.000	0
Saldo ultimo	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	1.000.000

Christiansgården P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Christiansgården P/S for 2023 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter nettoindtægter fra salg af lejligheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendom.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Christiansgården P/S

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en given 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, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

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

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretager 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.

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Christiansgården P/S

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

	2023	2022
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.807.776	5.807.776
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	86.031	0
Afgang i årets løb	-1.811.877	0
Kostpris ultimo	4.081.930	5.807.776
Dagsværdireguleringer primo	4.831.768	5.891.254
Årets reguleringer	729.712	-1.059.486
Tilbageførte værdireguleringer	-2.180.356	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.381.124	4.831.768
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.463.054	10.639.544

Ejendommen er fordelt på 2 boliglejemål, 0 erhvervslejemål og 0 øvrige lejemål.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau. Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastkravet for den enkelte ejendom tillagt 2,00% som korrektion for den langsigtede inflation. Det gennemsnitligt afkastkrav udgør 4,00% ultimo 2023 mod 5,75% ultimo 2022.

Ledelsen udøver skøn over de forventede lejeindtægter og drifts-og vedligeholdelsesomkostninger, der indgår i værdiberegningen. I de budgetterede lejeindtægter og drifts-og vedligeholdelsesomkostninger er der indregnet en forventet vækst på 2,00% svarende til den langsigtede inflation.

I de budgetterede lejeindtægter er der taget højde for en forventet tomgang, der udgør 27,7% på boliglejemål, 0,0% på erhvervslejemål og 0,0% på øvrige lejemål.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2023 udgør 47.840 kr. pr. kvm. mod 43.162 kr. pr. kvm. ultimo 2022.

3. Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor der ikke afsættes skat i årsrapporten.

Christiansgården P/S

Noter

4. Eventualforpligtelser

Der er i ejendommen tinglyst byrdestiftende pantsættelser for 540.000 kr. over for ejerforeningen.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

5. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Christiansgården Holding P/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Christiansgården Holding P/S er 100% ejet af Lægernes Pension, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Komplementar for selskabet er LPK Ejendomme Komplementar ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.