

**Christoffer-Bo ApS, c/o Ørsted
Christoffers Alle 98, st.
2800 Kongens Lyngby**

CVR-nummer: 34 04 33 29

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023**

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Christoffer-Bo ApS, c/o Ørsted.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 12. juni 2024

Direktion

Jan Neerdal

Jane Ørsted

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Christoffer-Bo ApS, c/o Ørsted
Christoffers Alle 98, st.
2800 Kongens Lyngby

E-mail: orsted@c.dk

CVR-nr.: 34 04 33 29

Kommune: Gladsaxe

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jan Neerdal
Jane Ørsted

Pengeinstitut

Jyske Bank
Klampenborgvej 203
2800 Kongens Lyngby

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje en beboelsesejendom i Kongens Lyngby.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Christoffer-Bo ApS, c/o Ørsted for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 aktivet 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 nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	91.895	208
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	91.895	208
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-500
DRIFTSRESULTAT	-408.105	-292
Andre finansielle indtægter	20	0
Andre finansielle omkostninger	-130.722	-131
RESULTAT FØR SKAT	-538.807	-423
Skat af årets resultat	118.537	91
ÅRETS RESULTAT	-420.270	-332
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-420.270	-332
DISPONERET I ALT	-420.270	-332

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023 kr.	2022 tkr.
1 Grunde og bygninger	8.000.000	8.500
Materielle anlægsaktiver	8.000.000	8.500
ANLÆGSAKTIVER	8.000.000	8.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2
Andre tilgodehavender	20.322	6
Periodeafgrænsningsposter	61.432	69
Tilgodehavender	81.754	77
Likvide beholdninger	33.938	27
OMSÆTNINGSAKTIVER	115.692	104
AKTIVER	8.115.692	8.604

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023 kr.	2022 tkr.
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	1.912.337	2.333
EGENKAPITAL	1.992.337	2.413
Hensættelse til udskudt skat	472.985	592
HENSATTE FORPLIGTELSER	472.985	592
Prioritetsgæld	3.929.275	4.061
Deposita	184.931	163
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.114.206	4.224
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	133.499	132
Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.854	34
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.911	0
Selskabsskat	0	19
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.288.900	1.190
Kortfristede gældsforpligtelser	1.536.164	1.375
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.650.370	5.599
PASSIVER	8.115.692	8.604
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 kr.	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80
Overført resultat, primo	2.332.607	2.665
Årets resultat	-420.270	-332
Overført resultat ultimo	1.912.337	2.333
EGENKAPITAL	1.992.337	2.413

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.811.263
Kostpris 31. december 2023	<u>5.811.263</u>
Opskrivninger, primo	2.688.737
Afgang i årets løb	-500.000
Opskrivninger 31. december 2023	<u>2.188.737</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u><u>8.000.000</u></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommen er beliggende i Gladsaxe Kommune og er en småejendom under reglerne for det lejedes værdi ved fastsættelse af lejemålenes husleje.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsjendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,65

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast%	Handelsværdi	Bogført værdi	Regulering
Boligejendom	4,65	6.280.000	8.000.000	- 1.720.000
Boligejendom	3,65	8.000.000	8.000.000	0
Boligejendom	2,65	11.020.000	8.000.000	3.020.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.193.336	4.062.774	133.499	3.404.492
Deposita	163.050	184.931	0	0
	<u>4.356.386</u>	<u>4.247.705</u>	<u>133.499</u>	<u>3.404.492</u>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Udlejningsejendom, boliger

8.000.000

8.500

8.000.0008.500

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Udlejningsejendom, boliger

500.000

500

500.000500**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditforening er der tinglyst pant, kr. 5.440.0000 i selskabets ejendom, der i årsregnskabet er indregnet med kr. 8.000.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jane Ørsted

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jane Ørsted

Direktør

ID: 50362614-6f4f-43fa-9d74-6dd5ed4be381

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 13:13:19

Underskrevet med MitID



Jan Neerdal

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Neerdal

Direktør

ID: 9e1dc37d-213c-42ea-ab19-a455f13b46eb

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 08:49:08

Underskrevet med MitID



Jan Neerdal

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Neerdal

Dirigent

ID: 9e1dc37d-213c-42ea-ab19-a455f13b46eb

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 08:49:08

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 00c8cdMkuMK251858437

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.