

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

**CVR-nummer: 34 04 33 29**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022**

**(11. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3 / 7 2023

Jen Neerdal  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
-------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 3 / 7 2023

### 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

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 2022 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.

### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens 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 kildeskatte 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 2022

	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>208.036</b>	<b>211</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>208.036</b>	<b>211</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-291.964</b>	<b>211</b>
Andre finansielle omkostninger	-130.984	-161
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-422.948</b>	<b>50</b>
Skat af årets resultat	90.926	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-332.022</b>	<b>50</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-332.022	50
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-332.022</b>	<b>50</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022 kr.	2021 tkr.
1 Grunde og bygninger	8.500.000	9.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.500.000</b>	<b>9.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8.500.000</b>	<b>9.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.162	1
Andre tilgodehavender	6.560	16
Periodeafgrænsningsposter	68.320	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>77.042</b>	<b>17</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>27.013</b>	<b>4</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>104.055</b>	<b>21</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.604.055</b>	<b>9.021</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022 kr.	2021 tkr.
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	2.332.606	2.664
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.412.606</b>	<b>2.744</b>
Hensættelse til udskudt skat	591.522	702
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>591.522</b>	<b>702</b>
Prioritetsgæld	4.061.821	4.194
Deposita	163.050	179
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.224.871</b>	<b>4.373</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	131.515	129
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.169	13
Selskabsskat	19.074	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.190.298	1.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.375.056</b>	<b>1.202</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.599.927</b>	<b>5.575</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.604.055</b>	<b>9.021</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 kr.	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	80.000	80
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Overført resultat, primo	2.664.628	2.614
Årets resultat	-332.022	50
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.332.606</b>	<b>2.664</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.412.606</b>	<b>2.744</b>

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	5.811.263
Kostpris 31. december 2022	<u>5.811.263</u>
Opskrivninger, primo	3.188.737
Opskrivninger 31. december 2022	<u>3.188.737</u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-500.000</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	<u>-500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u><u>8.500.000</u></u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	4.321.956	4.193.336	131.515	3.546.230
Deposita	178.916	163.050	0	0
	<u>4.500.872</u>	<u>4.356.386</u>	<u>131.515</u>	<u>3.546.230</u>

<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Udlejningsejendom, boliger	8.500.000	9.000
	<u>8.500.000</u>	<u>9.000</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Udlejningsejendom, boliger	500.000	0
	<u>500.000</u>	<u>0</u>

NOTER

	2022	2021
	kr.	tkr.

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 10 år. Ydelserne i leasingaftalens restløbetid andrager kr. 363.527.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2022 kr. 19.074. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 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. 8.500.000.

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.

## Jan Neerdal

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Neerdal

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 09:14:46

Underskrevet med MitID



## Jan Neerdal

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Neerdal

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 09:14:46

Underskrevet med MitID



## Jane Ørsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jane Ørsted

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 12:01:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5c2b45KnYwg250372139

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](http://www.esignatur.dk).