

# Christiansbjerg Ejendomme ApS

Møllevangs Allé 167 A, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 37 28 37 38

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent:

.....  
Søren Kallestrup Spring

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Christiansbjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det er min 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 - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. juni 2024

Direktion:

.....  
Søren Kallestrup Spring

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Christiansbjerg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christiansbjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27. juni 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen

statsaut. revisor

mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Christiansbjerg Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Møllevangs Allé 167 A, 8200 Aarhus N
CVR-nr.	37 28 37 38
Stiftet	12. august 2015
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Kallestrup Spring

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive boligudlejningsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme består af 3 boligudlejningsejendom i Aarhus. Dagsværdien opgøres på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er anvendt et afkast på 4,5 %.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 195.075 kr. mod et overskud på 260.901 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 4.801.926 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	499.207	482.079
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	499.207	482.079
	Finansielle indtægter	3.124	6.145
3	Finansielle omkostninger	-224.594	-167.556
	<b>Resultat før skat</b>	277.737	320.668
4	Skat af årets resultat	-82.662	-59.767
	<b>Årets resultat</b>	<u>195.075</u>	<u>260.901</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>195.075</u>	<u>260.901</u>
		<u>195.075</u>	<u>260.901</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	12.453.626	12.453.626
		<u>12.453.626</u>	<u>12.453.626</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.453.626</u>	<u>12.453.626</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	81.228	137.871
		<u>81.228</u>	<u>137.871</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>81.228</u>	<u>137.871</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>12.534.854</u>	<u>12.591.497</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	4.751.926	4.556.851
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.801.926</u>	<u>4.606.851</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	807.760	786.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>807.760</u>	<u>786.200</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.890.813	4.041.725
		<u>3.890.813</u>	<u>4.041.725</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	150.911	150.892
	Gæld til banker	2.469.463	2.632.738
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	181.286	171.406
	Skyldig sambeskatningsbidrag	61.102	59.767
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	26.037	13.163
	Deposita	117.305	111.505
	Anden gæld	17.251	17.250
		<u>3.034.355</u>	<u>3.156.721</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.925.168</u>	<u>7.198.446</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>12.534.854</u>	<u>12.591.497</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	4.295.950	4.345.950
Overført via resultatdisponering	0	260.901	260.901
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>4.556.851</b>	<b>4.606.851</b>
Overført via resultatdisponering	0	195.075	195.075
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>4.751.926</b>	<b>4.801.926</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christiansbjerg Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdi-regulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.973	447
Andre finansielle omkostninger	<u>217.621</u>	<u>167.109</u>
	<u>224.594</u>	<u>167.556</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	61.102	48.987
Årets regulering af udskudt skat	<u>21.560</u>	<u>10.780</u>
	<u>82.662</u>	<u>59.767</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>12.453.626</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>12.453.626</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><u>12.453.626</u></u>

Selskabets ejendomme består af to boligudlejningsejendom i Aarhus. Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) opgøres på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den ene ejendom er værdiansat på baggrund af et afkastkrav på 4,5% (2022: 4,5%) og er fuldt udlejet. Lejen udgør i gennemsnit 1.784 kr. pr. kvm. (2022: 1.736 kr. pr. kvm.) og værdien svarer til 30.599 kr. pr. kvm. (2022: 30.554 kr. pr. kvm.). Værdiansættelsen baserer sig på aktuel leje.

Den anden ejendom er en projektejendom som er udbudt til salg. Ejendommen er værdiansat til kostprisen på 2.916 t.kr. som modsvarer den forventede dagsværdi.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.431 t. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Spring Invest ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.069 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.453 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.300 t.kr, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er lagt til sikkerhed for gæld til banker.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Kallestrup Spring

Søren Spring Holding ApS CVR: 43324594

### Direktion

På vegne af: Christiansbjerg Ejendomme ApS

Serienummer: c01c4872-266c-4105-9994-8e4d4916c3bf

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-28 06:05:27 UTC



## Søren Kallestrup Spring

Søren Spring Holding ApS CVR: 43324594

### Dirigent

På vegne af: Christiansbjerg Ejendomme ApS

Serienummer: c01c4872-266c-4105-9994-8e4d4916c3bf

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-28 06:05:27 UTC



## Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-28 06:23:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: U073J-3H4DK-QAN57-18WE5-HPXOM-7W0FE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**