

# Christians Brygge 24 Holding P/S

c/o DEAS  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 41280824

## Årsrapport for 2022

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2023

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Christians Brygge 24 Holding P/S**

### **Indholdsfortegnelse**

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

## Christians Brygge 24 Holding P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Christians Brygge 24 Holding P/S c/o DEAS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
CVR-nr.	41280824
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Kåre Hahn Michelsen Anders Ole Evald-Schelde Mads Janus Stougaard Kenneth Larsen
<b>Direktion</b>	Søren Møller-Larsson , Direktør Morten Østrup Møller, Direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

## **Christians Brygge 24 Holding P/S**

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Christians Brygge 24 Holding 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2023

### **Direktion**

Søren Møller-Larsson  
Direktør

Morten Østrup Møller  
Direktør

### **Bestyrelse**

Kåre Hahn Michelsen  
Formand

Anders Ole Evald-Schelde

Mads Janus Stougaard

Kenneth Larsen

## **Christians Brygge 24 Holding P/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Christians Brygge 24 Holding P/S**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Christians Brygge 24 Holding P/S 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 28. februar 2023

### **Deloitte**

#### **Statsautoriseret revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard  
Statsautoriseret revisor  
mne16613

## **Christians Brygge 24 Holding P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i investeringsejendomme gennem dattervirksomhed. Dattervirksomhed forestår driften af ejendommene, 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. 18.947.790, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 18.408.351, og en egenkapital på kr. 18.267.850.

Investeringsejendommen i tilknyttet virksomhed er i året blevet solgt.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

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

## Christians Brygge 24 Holding P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-2.000	-21.041
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-2.000</b>	<b>-21.041</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 3	18.949.884	86.196.906
Andre finansielle omkostninger		-94	-7.505
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.947.790</b>	<b>86.168.360</b>
Selskabsskat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>18.947.790</b>	<b>86.168.360</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-87.350.373	86.196.906
Overført resultat		106.298.163	-28.546
<b>Resultatdisponering</b>		<b>18.947.790</b>	<b>86.168.360</b>



**Christians Brygge 24 Holding P/S****Balance 31. december 2022**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 3	18.402.657	364.452.773
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>18.402.657</b>	<b>364.452.773</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.402.657</b>	<b>364.452.773</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.694</b>	<b>7.788</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.694</b>	<b>7.788</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.408.351</b>	<b>364.460.561</b>

## Christians Brygge 24 Holding P/S

### Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	87.350.373
Overført resultat		18.117.850	276.819.687
<b>Egenkapital</b>		<b>18.267.850</b>	<b>364.320.060</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	132.500	132.500
Anden gæld		8.001	8.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>140.501</b>	<b>140.501</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>140.501</b>	<b>140.501</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.408.351</b>	<b>364.460.561</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		

## **Christians Brygge 24 Holding P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Christians Brygge 24 Holding P/S 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.

#### **Koncernregnskab**

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110.

#### **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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

#### **Andre finansielle poster**

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

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

#### **Likvide beholdninger**

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

## **Christians Brygge 24 Holding P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Christians Brygge 24 Holding P/S

### Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	87.350.373	276.819.687	364.320.060
Årets resultat	0	-87.350.373	106.298.163	18.947.790
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-365.000.000	-365.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>150.000</b>	<b>0</b>	<b>18.117.850</b>	<b>18.267.850</b>

## Christians Brygge 24 Holding P/S

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

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

#### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Kostpris primo	277.102.400	277.102.400
Afgang i årets løb	-258.699.743	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.402.657</b>	<b>277.102.400</b>
Opskrivninger primo	87.350.373	1.153.467
Årets opskrivninger	18.949.884	86.196.906
Udbytte	-106.300.257	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>87.350.373</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.402.657</b>	<b>364.452.773</b>

#### 3. Resultat af tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 ApS	Frederiksberg	100,00	18.402.657	18.949.884
			<b>18.402.657</b>	<b>18.949.884</b>

#### 4. Nærtstående parter

	2022	2021
Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 ApS, gæld	-132.500	-132.500
	<b>-132.500</b>	<b>-132.500</b>

Selskabet ejes af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg og AkademikerPension - Akademikernes Pensionskasse, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte med hver 50%.

#### 5. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen