

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

c/o DEAS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 41283718

Årsrapport for 2022

3. regnskabsår

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

Inge Leth
Dirigent

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 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

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S c/o DEAS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
CVR-nr.	41283718
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Kåre Hahn Michelsen Anders Ole Evald-Schelde Mads Janus Stougaard Kenneth Larsen
Direktion	Søren Møller-Larsson , Direktør Morten Østrup Møller, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 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
Medlem

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 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

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, 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. 18.949.884. Selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 21.144.114, og en egenkapital på kr. 18.402.657.

Selskabets ejendom er afhændet i 2022.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Lejeindtægter		9.647.223	8.944.553
Andre eksterne omkostninger	1	-13.678.196	-7.521.445
Bruttoresultat		-4.030.973	1.423.108
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	23.199.460	85.128.014
Driftsresultat		19.168.487	86.551.122
Andre finansielle indtægter		200.469	27.762
Andre finansielle omkostninger	3	-419.072	-381.978
Resultat før skat		18.949.884	86.196.906
Selskabsskat		0	0
Årets resultat		18.949.884	86.196.906
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.949.884	86.196.906
Resultatdisponering		18.949.884	86.196.906

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	0	390.000.000
Materielle anlægsaktiver		0	390.000.000
Grundejernes Investeringsfond		0	500.877
Finansielle anlægsaktiver		0	500.877
Anlægsaktiver		0	390.500.877
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	132.500	132.500
Andre tilgodehavender		6.411.356	1.184.567
Tilgodehavender		6.543.856	1.317.067
Likvide beholdninger		14.600.258	557.721
Omsætningsaktiver		21.144.114	1.874.788
Aktiver		21.144.114	392.375.665

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		18.252.657	364.302.773
Egenkapital		18.402.657	364.452.773
Modtagne forudbetalinger fra kunder		94.195	2.721.270
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	0	6.106.440
Langfristede gældsforpligtelser		94.195	8.827.710
Anden gæld		2.647.262	17.948.217
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		0	1.146.965
Kortfristede gældsforpligtelser		2.647.262	19.095.182
Gældsforpligtelser		2.741.457	27.922.892
Passiver		21.144.114	392.375.665
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 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.

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.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investerings ejendomme 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 20-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investerings ejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 20-årig 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,

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Anvendt regnskabspraksis

beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

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

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages 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.

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Likvide beholdninger

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

Gældsforpligtelser

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

Vedligeholdelse af investeringsejendomme

I posten indgår gældsforpligtelser 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.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	364.302.773	364.452.773
Årets resultat	0	18.949.884	18.949.884
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-365.000.000	-365.000.000
Egenkapital 31. december 2022	150.000	18.252.657	18.402.657

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 150.000.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 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. Investeringsejendomme

	2022	2021
Kostpris primo	294.387.367	277.167.381
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	-3.260.377	17.219.986
Afgang i årets løb	-291.126.990	0
Kostpris ultimo	0	294.387.367
Dagsværdireguleringer primo	95.612.633	10.484.619
Årets reguleringer	-95.612.633	85.128.014
Dagsværdireguleringer ultimo	0	95.612.633
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	390.000.000

3. Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-395.646	-360.730
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-23.426	-21.248
	-419.072	-381.978

4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	132.500	132.500
	132.500	132.500

5. Nærtstående parter

P+, Pensionskassen for Akademikere, private pantebreve	0	-3.053.220
Akademikerenes pension, private pantebreve	0	-3.053.220
	0	-6.106.440

Renter gældsbreve/mellemregning

Akademikerenes pension, private pantebreve	-197.823	-45.004
P+, Pensionskassen for Akademikere, private pantebreve	-197.823	-45.004
P+, Pensionskassen for Akademikere, mellemregning	0	-270.722
	-395.646	-360.730

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Christians Brygge 24 Holding ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som ejes af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg og AkademikerPension - Akademikernes Pensionskasse, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte med hver 50%.

6. Anden gæld

Gæld til nærtstående parter.	0	-16.270.722
Øvrig gæld	-2.647.261	-1.677.495
	-2.647.261	-17.948.217

Ejendomsselskabet Christians Brygge 24 P/S

Noter

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen