



**Ejendomsselskabet Christiansgade  
4 ApS**

Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41874171

**Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.02.2023

---

**Erling Lauridsen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 30.09.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Christiansgade 4 ApS

Hack Kampmanns Plads 1-3

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41874171

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Jørn Tækker

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Ejendomsselskabet Christiansgade 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.02.2023

**Direktion**

**Jørn Tækker**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Christiansgade 4 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Christiansgade 4 ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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. Fejlinformation 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover 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.

Aarhus, den 22.02.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

**Kasper Vestergaard Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 10.901 t.kr., hvilket ledelsen anser for værende utilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.785.347</b>	<b>614.035</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(13.600.000)	16.817.512
<b>Driftsresultat</b>		<b>(11.814.653)</b>	<b>17.431.547</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(2.161.280)	(1.008.290)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(13.975.933)</b>	<b>16.423.257</b>
Skat af årets resultat	2	3.075.000	(3.613.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>(10.900.933)</b>	<b>12.810.257</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(10.900.933)	12.810.257
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(10.900.933)</b>	<b>12.810.257</b>

# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		93.400.000	107.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>93.400.000</b>	<b>107.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>93.400.000</b>	<b>107.000.000</b>
Andre tilgodehavender		8.980	43.298
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		275.000	277.000
Periodeafgrænsningsposter		9.353	39.320
<b>Tilgodehavender</b>		<b>293.333</b>	<b>359.618</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>28.569</b>	<b>20.483</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>321.902</b>	<b>380.101</b>
<b>Aktiver</b>		<b>93.721.902</b>	<b>107.380.101</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.909.324	12.810.257
<b>Egenkapital</b>		<b>1.959.324</b>	<b>12.860.257</b>
Udskudt skat		1.090.000	3.890.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.090.000</b>	<b>3.890.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.198.765	52.748.392
Bankgæld		26.590.964	27.140.052
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>77.789.729</b>	<b>79.888.444</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.141.269	1.977.113
Deposita		745.402	442.890
Modtagne forudbetalinger fra kunder		481.459	433.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.492	97.225
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.462.227	7.790.651
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.882.849</b>	<b>10.741.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>90.672.578</b>	<b>90.629.844</b>
<b>Passiver</b>		<b>93.721.902</b>	<b>107.380.101</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	12.810.257	12.860.257
Årets resultat	0	(10.900.933)	(10.900.933)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.909.324</b>	<b>1.959.324</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	338.781	77.821
Øvrige finansielle omkostninger	1.822.499	930.469
	<b>2.161.280</b>	<b>1.008.290</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	(275.000)	(277.000)
Ændring af udskudt skat	(2.800.000)	3.890.000
	<b>(3.075.000)</b>	<b>3.613.000</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	90.182.488
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.182.488</b>
Dagsværdireguleringer primo	16.817.512
Årets dagsværdireguleringer	(13.600.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.217.512</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>93.400.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger af nettolejen.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendom udgør 3,4% pr. 30.09.2022 mod 2,75% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.841 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 15.924 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3.140 t.kr.

Selskabets investeringsejendom består af en blandet erhvervs- og udlejningsejendom beliggende i Aarhus. Størrelsen på ejendommen udgør 2.320 m<sup>2</sup>.

Der har i regnskabsåret været tomgang for 396 t.kr. i forbindelse med fra- og indflytning, som primært kan henføres til tomgang i første halvdel af regnskabsåret. Der er desuden budgetteret med tomgang på 0 t.kr. i det kommende regnskabsår.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.561.669	1.542.413	51.198.765	45.091.857
Bankgæld	579.600	434.700	26.590.964	24.364.100
	<b>2.141.269</b>	<b>1.977.113</b>	<b>77.789.729</b>	<b>69.455.957</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 93.400 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 27.697 t.kr. i ejendomme.

#### 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Tækkersminde Holding ApS, Aarhus, CVR-nr. 41602740

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr. 21533335

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstallene omfattede selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 20.11.2020 - 30.09.2021. Årets regnskabsperiode udgør 12 måneder, og der er således ikke direkte sammenlignelighed med sammenligningstallene.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.