

## **Christianshvilevej 6 ApS**

Strandvejen 413B  
2930 Klampenborg

CVR-nr. 39102110

## **Årsrapport 2025**

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 5. marts 2026

---

Michael Nielsen  
*Dirigent*

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Christianshvilevej 6 ApS  
Strandvejen 413B  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 39102110

### Direktion

Michael Nielsen

### Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i og administrere fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 485.488 mod DKK -198.434 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 4.118.896.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Christianshvilevej 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 5. marts 2026

**I direktionen**

---

Michael Nielsen  
*Administrerende Direktør*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaverne i Christianshvilevej 6 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Christianshvilevej 6 ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 5. marts 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Simon Morthorst  
Statsautoriseret revisor  
mne29383

## Anvendt regnskabspraksis

### Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning" og "Eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

### Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

### Aktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Passiver

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>418.645</b>	<b>468.292</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		775.000	-275.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.193.645</b>	<b>193.292</b>
Finansielle omkostninger		-571.086	-446.255
<b>Resultat før skat</b>		<b>622.559</b>	<b>-252.963</b>
Skat af årets resultat	2	-137.071	54.529
<b>Årets resultat</b>		<b>485.488</b>	<b>-198.434</b>

## Resultatdisponering

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	485.488	-198.434
<b>Årets resultat</b>	<b>485.488</b>	<b>-198.434</b>

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	4	18.500.000	17.725.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3,6	<b>18.500.000</b>	<b>17.725.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.500.000</b>	<b>17.725.000</b>
Andre tilgodehavender		20.739	1.623
Periodeafgrænsningsposter		5.053	4.202
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.792</b>	<b>5.825</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>283.257</b>	<b>495.649</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>309.049</b>	<b>501.474</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.809.049</b>	<b>18.226.474</b>

## Passiver

	<b>Note</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		2.118.896	1.633.408
<b>Egenkapital</b>		<b>4.118.896</b>	<b>3.633.408</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	638.627	501.556
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>638.627</b>	<b>501.556</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.673.752	13.746.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.673.752</b>	<b>13.746.567</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		72.816	70.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.998	43.773
Selskabsskat	2	0	5.971
Anden gæld		245.960	224.497
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>377.774</b>	<b>344.943</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.051.526</b>	<b>14.091.510</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.809.049</b>	<b>18.226.474</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom-</b> <b>hedskapital</b>	<b>Overført</b> <b>resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	2.000.000	1.831.842	3.831.842
Overført via resultatdisponeringen		-198.434	-198.434
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2025</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.633.408</b>	<b>3.633.408</b>
Overført via resultatdisponeringen		485.488	485.488
<b>Egenkapital pr. 31. december 2025</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.118.896</b>	<b>4.118.896</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover selskabets direktion, som har været ulønnet

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Selskabs- skat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resul- tat</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2025	5.971	501.556		
Betalt vedrørende tidligere år	-5.971			
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>137.071</u>	137.071	-54.529
<b>Skyldig pr. 31. december 2025</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>638.627</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>137.071</u></b>	<b><u>-54.529</u></b>
<b>Som er indregnet således i balancen:</b>				
Hensatte forpligtelser		<u>638.627</u>		
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>638.627</u></b>		

## Noter, fortsat

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investe- ringsejen- domme</b>	<b>I alt</b>	<b>2024</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2025	15.557.180	15.557.180	15.557.180
<b>Kostpris pr. 31. december 2025</b>	<b>15.557.180</b>	<b>15.557.180</b>	<b>15.557.180</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2025	2.167.820	2.167.820	2.442.820
Årets opskrivninger	775.000	775.000	-275.000
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2025</b>	<b>2.942.820</b>	<b>2.942.820</b>	<b>2.167.820</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025</b>	<b>18.500.000</b>	<b>18.500.000</b>	<b>17.725.000</b>

## Noter, fortsat

### 4. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Værdiansættelsen er foretaget med anvendelse af DCF-metoden, hvor de fremtidige pengestrømme og en diskonteringsfaktor på 4,00% med 2,00% inflation er lagt til grund. Diskonteringsfaktoren er fastlagt under udlejningsgrad, hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og forventninger til fremtidige lejeforhøjelser.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

#### Beboelsesejendom:

		<u>Charlotten-</u> <u>lund</u>
Nettolejeindtægter opgjort til markedsleje	DKK	884.500
Afkastkrav	I procent	4,0%
Inflation	I procent	2,0%
Tomgang	I procent	0,0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	775.000
Dagsværdi pr. 31/12 2025	DKK	18.500.000
Boligareal		424 m <sup>2</sup>
Kælderareal		106 m <sup>2</sup>
Arealer BBR		530 m <sup>2</sup>
Dagsværdi pr. kvm. BBR	DKK	43.633
Antal lejligheder		5 stk.
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav	DKK	2.063.000

## Noter, fortsat

### 5. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.746.568	13.817.269
<b>I alt</b>	<b><u>13.746.568</u></b>	<b><u>13.817.269</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	72.816	70.702
<b>I alt</b>	<b><u>72.816</u></b>	<b><u>70.702</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.341.991	13.427.282
<b>I alt</b>	<b><u>13.341.991</u></b>	<b><u>13.427.282</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 14.364, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 18.500 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut, der udgør t.kr. 13.747 pr. 31/12 2025.