

Ejendomsselskabet Christian Den 4 P/S

Vandkunsten 5, 1467 København K
CVR-nr. 42 19 76 61

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.25

Casper Abel Christiansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet Christian Den 4 P/S
Vandkunsten 5
1467 København K
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 42 19 76 61
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Casper Abel Christiansen

Bestyrelse

Direktør Casper Abel Christiansen
Claus Binger Christensen
Jesper Elkjær Hansen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Ringkøbing Landbobank

Modervirksomhed

PropCo A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendomsselskabet Christian Den 4 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28. juni 2025

Direktionen

Casper Abel Christiansen
Direktør

Bestyrelsen

Casper Abel Christiansen
Direktør

Claus Binger Christensen

Jesper Elkjær Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Christian Den 4 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Christian Den 4 P/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 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

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 selskabet, 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 lovgivningen.

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.

Kalundborg, den 28. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Tony Ahle Mouridsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47777

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabets indregnede aktiver bestående af ejendomme til dagsværdi:

Selskabets ejendomme er placeret på Vestjælland samt Valby, og omfatter både bolig- og erhvervslejemål. Ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder afkastkravet. En forøgelse i henholdsvis reduktion i afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringejendommene med t.DKK 9.326 og henholdsvis øge denne med t.DKK 11.316, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 12.345.285 mod DKK 276.968 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 44.739.769.

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	1.697.213	1.733.410
2	Personaleomkostninger	-254.128	-301.481
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.443.085	1.431.929
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.443.085	1.431.929
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.779.852	1.090.693
	Resultat af primær drift	16.222.937	2.522.622
	Finansielle indtægter	1.173	1.117
3	Finansielle omkostninger	-3.878.825	-2.246.771
	Årets resultat	12.345.285	276.968

Forslag til resultatdisponering

	Øvrige lovpligtige reserver	99.120	0
	Overført resultat	12.246.165	276.968
	I alt	12.345.285	276.968

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	106.396.595	89.288.009
Materielle anlægsaktiver i alt	106.396.595	89.288.009
Anlægsaktiver i alt	106.396.595	89.288.009
Andre tilgodehavender	260.151	380.091
Periodeafgrænsningsposter	83.557	57.154
Tilgodehavender i alt	343.708	437.245
Likvide beholdninger	716.796	48.205
Omsætningsaktiver i alt	1.060.504	485.450
Aktiver i alt	107.457.099	89.773.459

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	6.000.000	6.000.000
	Øvrige lovpligtige reserver	815.916	0
	Overført resultat	37.923.853	25.677.688
	Egenkapital i alt	44.739.769	31.677.688
4	Gæld til realkreditinstitutter	11.727.040	8.502.865
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	30.977.452	30.872.582
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.704.492	39.375.447
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.151.550	1.652.033
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	430.563	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	446.630	303.291
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	247.189	279.292
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.875.792	5.603.956
	Gæld til associerede virksomheder	807.712	740.142
	Deposita	1.103.071	787.824
	Anden gæld	9.950.331	9.353.786
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.012.838	18.720.324
	Gældsforpligtelser i alt	62.717.330	58.095.771
	Passiver i alt	107.457.099	89.773.459

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige lovpligtige reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	6.000.000	0	25.677.688	31.677.688
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	716.796	0	716.796
Forslag til resultatdisponering	0	99.120	12.246.165	12.345.285
Saldo pr. 31.12.24	6.000.000	815.916	37.923.853	44.739.769

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver bestående af ejendomme til dagsværdi:

Selskabets ejendomme er placeret på Vestjælland samt Valby, og omfatter både bolig- og erhvervslejemål. Ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder afkastkravet. En forøgelse i henholdsvis reduktion i afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringejendommene med t.DKK 9.326 og henholdsvis øge denne med t.DKK 11.316, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	228.509	300.894
Andre omkostninger til social sikring	11.781	0
Andre personaleomkostninger	13.838	587
I alt	254.128	301.481
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	1

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	279.961	266.855
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	38.688	37.007
Renteomkostninger i øvrigt	2.802.782	1.661.135
Øvrige finansielle omkostninger	757.394	281.774
Øvrige finansielle omkostninger	3.598.864	1.979.916
I alt	3.878.825	2.246.771

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	388.750	10.035.406	12.115.790	8.646.898
Gæld til øvrige kreditinstitutter	762.800	27.807.858	31.740.252	32.380.582
I alt	1.151.550	37.843.264	43.856.042	41.027.480

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	106.396.595

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 5.546 og et afkastkrav på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 84.91% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 5.518. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakt med en restløbetid på 30 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 63. Herudover har selskabet indgået en leasingkontrakt med en restløbetid på 36 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 83.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.188 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.132.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.700, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 60.583. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 14.015 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har heruder udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 21.480, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 33.344. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 17.961 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.