

Christianslyst A/S

Sorgenfri 6, 6100 Haderslev
CVR-nr. 11 86 47 83

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. november 2025

Peter Vind Jessen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 74 52 41 41
Haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Christianslyst A/S Sorgenfri 6 6100 Haderslev CVR-nr.: 11 86 47 83 Stiftet: 1. januar 1988 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Bodil Vind Jessen Torben Jessen Benta Linnea Larsen Michael Jessen Hanne Hedegaard Dorte Vind Jessen Schmidt Kammille Mariah Jensen Peter Vind Jessen Cecilie Langberg Jessen Jens Christian Langberg Jessen
Direktion	Peter Vind Jessen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
Pengeinstitut	Danske Bank Gravene 2 6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Christianslyst A/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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 3. november 2025

Direktion:

Peter Vind Jessen

Bestyrelse:

Bodil Vind Jessen

Torben Jessen

Benta Linnea Larsen

Michael Jessen

Hanne Hedegaard

Dorte Vind Jessen Schmidt

Kammille Mariah Jensen

Peter Vind Jessen

Cecilie Langberg Jessen

Jens Christian Langberg Jessen

Christianslyst A/S | Ledelsespåtegning

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Christianslyst A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Christianslyst A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 3. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34472

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendomme. Enkelte ejendomme indeholder også erhvervslejemål.

Der er i år solgt 3 ejendomme og der forventes at blive solgt yderligere.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.146.895	1.965.892
Personaleomkostninger	1	-248.581	-344.953
Afskrivninger		-168.500	-232.273
Driftsresultat		729.814	1.388.666
Finansielle indtægter		82.418	13.099
Finansielle omkostninger		-206.632	-196.360
Resultat før skat		605.600	1.205.405
Skat af årets resultat	2	-73.802	-275.769
Årets resultat		531.798	929.636
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		665.400	3.992.400
Overført resultat		-133.602	-3.062.764
I alt		531.798	929.636

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Ejendomme		17.601.600	21.947.571
Materielle anlægsaktiver	3	17.601.600	21.947.571
Anlægsaktiver		17.601.600	21.947.571
Andre tilgodehavender		315.222	260.202
Tilgodehavende selskabsskat		35.150	40.632
Periodeafgrænsningsposter		33.180	34.596
Tilgodehavender		383.552	335.430
Likvider		2.697.105	4.956.327
Omsætningsaktiver		3.080.657	5.291.757
Aktiver		20.682.257	27.239.328

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		665.400	665.400
Reserve for opskrivninger		2.324.833	2.738.579
Overført overskud		11.685.262	11.405.118
Forslag til udbytte		665.400	3.992.400
Egenkapital		15.340.895	18.801.497
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.090.840	1.017.038
Hensatte forpligtelser		1.090.840	1.017.038
<hr/>			
Prioritetsgæld		3.510.419	5.722.240
Depositum		374.386	506.558
Selskabsskat		0	708.850
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.884.805	6.937.648
<hr/>			
Prioritetsgæld		188.078	305.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.099	24.865
Anden gæld		110.979	112.174
Periodeafgrænsningsposter		14.561	40.697
Kortfristede gældsforpligtelser		365.717	483.145
Gældsforpligtelser		4.250.522	7.420.793
<hr/>			
Passiver		20.682.257	27.239.328

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	665.400	2.738.579	11.405.118	3.992.400	18.801.497
Forslag til resultatdisponering			-133.602	665.400	531.798
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-3.992.400	-3.992.400
Andre lovpligtige bindinger					
Årets opskrivninger		-413.746	413.746		0
Egenkapital 30. juni 2025	665.400	2.324.833	11.685.262	665.400	15.340.895

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	246.828	343.661
Andre omkostninger til social sikring	1.753	1.292
	248.581	344.953

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	751.850
Regulering af udskudt skat	73.802	-476.081
	73.802	275.769

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Ejendomme
Kostpris 1. juli 2024		22.566.328
Afgang		-4.731.934
Kostpris 30. juni 2025		17.834.394
Opskrivninger 1. juli 2024		4.740.910
Opskrivninger solgte aktiver		-599.012
Opskrivninger 30. juni 2025		4.141.898
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024		5.359.667
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver		-1.153.475
Årets afskrivninger		168.500
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025		4.374.692
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		17.601.600
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		0

4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Prioritetsgæld	3.698.497	188.078	2.833.304	6.027.649
Depositum	374.386	0	0	506.558
Selskabsskat	0	0	0	708.850
	4.072.883	188.078	2.833.304	7.243.057

Noter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.780 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 14.832 tkr.

Til sikkerhed for gæld er der deponeret pantebreve på nom. 1.660 tkr., den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. juni 2025 6.850 tkr.

6 | Særlige poster

Der er i regnskabsåret solgt 3 ejendomme med en regnskabsmæssig gevinst på 649 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christianslyst A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Overstiger handelsværdien af grunde og bygninger væsentligt bogført værdi opskrives til forsigtig opgjort handelsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet. Obligationslån optaget/overtaget i forbindelse med ejendoms køb før 1/7 2002 er målt til nominelt beløb, der anses for at være på niveau med amortiseret restgæld.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.