

# Kommanditselskabet Christiansminde

c/o HK DANMARK, Weidekampsgade 8, 2300 København S  
CVR-nr. 24 20 25 93

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 11. marts 2026

---

Camilla Schreiner Andersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnevej 2, 2. sal  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 21 60 00  
Svendborg@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 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	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

<b>Selskabet</b>	Kommanditselskabet Christiansminde c/o HK DANMARK Weidekampsgade 8 2300 København S  CVR-nr.: 24 20 25 93 Stiftet: 5. maj 1975 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mads Samsing, formand Lene Poulsen Anne Marie Bay Nikolaj Peder Kjær Amstrup Lasse Thorn
<b>Direktion</b>	Tom Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Møllergade 2 5700 Svendborg  Arbejdernes Landsbank Voldgade 16 5700 Svendborg

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Kommanditselskabet Christiansminde.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Tom Pedersen

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Mads Samsing  
Formand

\_\_\_\_\_  
Lene Poulsen

\_\_\_\_\_  
Anne Marie Bay

\_\_\_\_\_  
Nikolaj Peder Kjær Amstrup

\_\_\_\_\_  
Lasse Thorn

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af Kommanditselskabet Christiansminde

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kommanditselskabet Christiansminde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Svendborg, den 11. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift af HK's Kursus- og Konferenceejendom, Hotel Christiansminde i Svendborg.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>29.167.086</b>	<b>27.237.765</b>
Personaleomkostninger	1	-25.095.485	-21.323.766
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.402.242	-2.355.064
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.669.359</b>	<b>3.558.935</b>
Andre finansielle indtægter		30.525	55.011
Øvrige finansielle omkostninger		-440.336	-466.622
<b>Årets resultat</b>		<b>1.259.548</b>	<b>3.147.324</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.259.548	3.147.324
<b>I alt</b>		<b>1.259.548</b>	<b>3.147.324</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		62.096.390	63.525.448
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.269.844	6.414.672
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>68.366.234</b>	<b>69.940.120</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>68.366.234</b>	<b>69.940.120</b>
Råvarer og hjælpematerialer		619.222	427.711
<b>Varebeholdninger</b>		<b>619.222</b>	<b>427.711</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		737.396	1.023.298
Andre tilgodehavender		192.666	177.748
Periodeafgrænsningsposter		344.830	758.379
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.274.892</b>	<b>1.959.425</b>
Likvide beholdninger		15.004.763	13.638.386
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.898.877</b>	<b>16.025.522</b>
<b>Aktiver</b>		<b>85.265.111</b>	<b>85.965.642</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditistindbetalinger		125.000	125.000
Øvrige reserver		7.469.657	7.469.657
Overført resultat		47.500.876	46.241.328
<b>Egenkapital</b>		<b>55.095.533</b>	<b>53.835.985</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.382.462	24.846.980
Periodeafgrænsningsposter		0	20.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>23.382.462</b>	<b>24.867.813</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.487.827	1.468.835
Modtagne forudbetalinger fra kunder		471.645	375.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.349.448	3.927.195
Anden gæld		2.457.363	1.440.353
Periodeafgrænsningsposter		20.833	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.787.116</b>	<b>7.261.844</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.169.578</b>	<b>32.129.657</b>
<b>Passiver</b>		<b>85.265.111</b>	<b>85.965.642</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	7.469.657	46.241.328	53.835.985
Forslag til resultatdisponering			1.259.548	1.259.548
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>7.469.657</b>	<b>47.500.876</b>	<b>55.095.533</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	49,51	45,75
Løn og gager	21.734.675	18.527.008
Pensioner	2.799.632	2.321.207
Andre omkostninger til social sikring	561.178	475.551
	<b>25.095.485</b>	<b>21.323.766</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	173.615.707	47.444.972
Tilgang	28.047	797.888
Afgang	0	-24.785.335
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>173.643.754</b>	<b>23.457.525</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	110.090.259	41.030.300
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-24.837.756
Årets afskrivninger	1.457.105	995.137
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>111.547.364</b>	<b>17.187.681</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>62.096.390</b>	<b>6.269.844</b>

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	24.870.289	1.487.827	17.637.295	26.315.815
Periodeafgrænsningsposter	20.833	20.833	0	70.833
	<b>24.891.122</b>	<b>1.508.660</b>	<b>17.637.295</b>	<b>26.386.648</b>

## 4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

	2025 kr.
<b>Andre forpligtelser</b>	
Selskabet har indgået en drifts- og lejeaftale af fotokopimaskiner indtil 28. februar 2028, leasingaftale på vandkølere og kaffemaskiner indtil 31. august 2030, leasing af bil indtil 1. juli 2028 samt leasing af bil til 11. november 2029. Den årlige leje udgør 298 tkr.	
De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen:	923.148

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kommanditselskabet Christiansminde for 2025 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

Nettoomsætning omfatter indtægter ved hotel- og kursusvirksomhed og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets forminskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner og kompensationer som følge af covid-19. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstkatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-35 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

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

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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