

Christensen Ejendom Invest ApS

Barsøvænget 42, 6200 Aabenraa
CVR-nr.: 44 64 85 04

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. marts 2026

Danny Christensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right 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

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

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	Christensen Ejendom Invest ApS Barsøvænget 42 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 44 64 85 04 Stiftet: 16. februar 2024 Kommune: Aabenraa Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Danny Christensen Nicolai Culmsee Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Christensen Ejendom Invest ApS.

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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 12. marts 2026

Direktion:

Danny Christensen

Nicolai Culmsee Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Christensen Ejendom Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christensen Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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.

Aarhus, den 12. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udvikling af ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		406.460	-52.122
Personaleomkostninger	1	-178.431	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.035.886	0
Driftsresultat		4.263.915	-52.122
Andre finansielle indtægter	2	56.743	9.263
Øvrige finansielle omkostninger		-469.283	-98.769
Resultat før skat		3.851.375	-141.628
Skat af årets resultat		-893.874	5.979
Årets resultat		2.957.501	-135.649
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.957.501	-135.649
I alt		2.957.501	-135.649

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		15.199.425	0
Investeringsejendomme under opførelse		0	959.509
Materielle anlægsaktiver	3	15.199.425	959.509
Kapitalandele i dattervirksomheder		80.000	80.000
Finansielle anlægsaktiver	4	80.000	80.000
Anlægsaktiver		15.279.425	1.039.509
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.476	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.948.170	1.878.710
Udskudte skatteaktiver		0	5.979
Tilgodehavender		1.949.646	1.884.689
Omsætningsaktiver		1.949.646	1.884.689
Aktiver		17.229.071	2.924.198

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.821.852	-135.649
Egenkapital		2.861.852	-95.649
Hensættelser til udskudt skat		887.895	0
Hensatte forpligtelser		887.895	0
Gæld til realkreditinstitutter		7.005.533	0
Gæld til pengeinstitutter		534.236	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.539.769	0
Gæld til realkreditinstitutter		93.000	0
Gæld til pengeinstitutter		3.022.404	950.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		470.160	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.161.562	2.058.630
Anden gæld		1.374	727
Deposita		191.055	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.939.555	3.019.847
Gældsforpligtelser		13.479.324	3.019.847
Passiver		17.229.071	2.924.198

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-135.649	-95.649
Forslag til resultatdisponering		2.957.501	2.957.501
Egenkapital 31. december 2025	40.000	2.821.852	2.861.852

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	0
Løn og gager	176.786	0
Andre omkostninger til social sikring	1.645	0
	178.431	0

2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	56.743	8.190
Finansielle indtægter i øvrigt	0	1.073
	56.743	9.263

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2025	0	959.509
Tilgang	11.163.539	5.366.930
Afgang	0	-6.326.439
Kostpris 31. december 2025	11.163.539	0
Årets værdireguleringer	4.035.886	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	4.035.886	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	15.199.425	0

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme under opførelse:

Opførelse af bygninger måles og indregnes til kostpris. Når ejendommene er indflytningsparate, så præsenteres disse som investeringsejendomme, som efterfølgende måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme målt til dagsværdi:

Boligejendommene består af 3 ejendomme med i alt 14 udlejningsmål i form af lejligheder og parcelhuse som er beliggende i Aabenraa og omegn.

Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på 6,00% som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdien udgør 15.199 t.kr. pr. 31. december 2025, og årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør 4.036 t.kr. Den årlige leje er forventeligt 1.104 t.kr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør 192 t.kr., hvorfor det forventede driftsafkast udgør 912 t.kr.

For at illustrere følsomheden og effekten af ændringer i afkastkravet henvises der til nedenstående matrix. Heraf fremgår ændringer i dagsværdien ved ændringer på +/- 0,25% af afkastkravet.

kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25%
Dagsværdi	15.860.261	15.199.425	14.591.440

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2025	80.000
Kostpris 31. december 2025	80.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	80.000

5 | 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	7.098.533	93.000	6.630.000	0
Gæld til pengeinstitutter	578.236	44.000	358.000	0
	7.676.769	137.000	6.988.000	0

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet tilsagn overfor selskabets datterselskaber, hvorved selskabet fortsat vil stille den nødvendige finansiering til rådighed. Selskabet har pr. 31. december 2025 udlånt samlet 1.948 tkr. til dattervirksomhederne (Ejendomsselskabet Østergade, Rødekro ApS og Ejendomsselskabet Hærvejen, Rødekro ApS), hvilket har finansieret ejendoms køb i dattervirksomheder. Ved salg af ejendomme eller belåning af ejendomme i dattervirksomheder, så forventes udlånene indfriet fuldt ud ligesom det ikke forventes, at der skal tilføres yderligere væsentlig finansiering til dattervirksomhederne.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 3.526 tkr. har virksomheden tinglyst ejerpantebrev på nom. 2.100 tkr. Ejerpantebrevene omfatter en andel af investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.185 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har virksomheden tinglyst sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 7.219 tkr. har virksomheden tinglyst realkreditpantebrev på nom. 7.219 Realkreditpantebrevet omfatter en andel af investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 12.516 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christensen Ejendom Invest ApS 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris. Når ejendommene er indflytningsparate, så præsenteres disse som investeringsjendomme.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Tilgodehavender

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.