



**REVISION SJÆLLAND**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
DK-2720 Vanløse  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: [rs@revision-sjaelland.dk](mailto:rs@revision-sjaelland.dk)  
[www.revision-sjaelland.dk](http://www.revision-sjaelland.dk)  
CVR: 28 30 97 91

**Partnere**  
Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Nikolaj Grimstrup  
Thomas Jørgensen  
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

*Christoffers Alle ApS  
Ragnagade 22  
2100 København Ø*

*CVR-nr: 43 32 11 45*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2024 - 30. september 2025*

doku

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. december 2025

---

Dirigent  
Anders Schmidt Rossing

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

*Christoffers Alle ApS*

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Christoffers Alle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 5. december 2025

Direktion

Anders Schmidt Rossing

doku

*Christoffers Alle ApS*

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Christoffers Alle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christoffers Alle ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Vanløse, den 5. december 2025

Revision Sjælland  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret Revisor  
mne21791

doku

*Christoffers Alle ApS*

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christoffers Alle ApS Ragnagade 22 2100 København Ø
	CVR-nr.: 43 32 11 45 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Anders Schmidt Rossing
Revisor	Revision Sjælland Godkendt Revisionsaktieselskab Jyllingevej 59, 1. sal 2720 Vanløse

doku

*Christoffers Alle ApS*

## LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at drive virksomhed med køb, salg, istandsættelse/renovering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets kortfristede gældsforpligter overstiger på balancedagen selskabets omsætningsaktiver med 11.962 TDKK. Der er afgivet en tilbagetrædelseserklæring på i alt 12.189 TDKK af selskabets gæld til tilknyttede virksomheder. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

doku

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Christoffers Alle ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

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.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2024 - 30. SEPTEMBER 2025

	2024/25	2023/24
BRUTTOFORTJENESTE .....	1.052.290	502.471
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.984.615	3.458.277
DRIFTSRESULTAT .....	3.036.905	3.960.748
Andre finansielle indtægter .....	4.585	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-424.220	-374.710
Andre finansielle omkostninger.....	-716.924	-793.251
RESULTAT FØR SKAT .....	1.900.346	2.792.787
Skat af årets resultat.....	-418.077	-614.412
ÅRETS RESULTAT .....	1.482.269	2.178.375
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.482.269	2.178.375
DISPONERET I ALT .....	1.482.269	2.178.375

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025  
AKTIVER

	2025	2024
3 Investeringsejendomme .....	34.172.744	32.188.128
Materielle anlægsaktiver.....	34.172.744	32.188.128
ANLÆGSAKTIVER.....	34.172.744	32.188.128
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	53.556	10.498
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	399	0
Selskabsskat.....	17.723	138.670
Tilgodehavender .....	71.678	149.168
Likvide beholdninger .....	317.118	126.866
OMSÆTNINGSAKTIVER .....	388.796	276.034
AKTIVER .....	34.561.540	32.464.162

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025  
PASSIVER

	2025	2024
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	5.944.720	4.462.451
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.984.720</b>	<b>4.502.451</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.797.668	1.361.868
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.797.668</b>	<b>1.361.868</b>
Prioritetsgæld.....	13.900.042	14.023.601
Deposita.....	527.647	477.828
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>14.427.689</b>	<b>14.501.429</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	120.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	38.500	36.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	12.189.283	11.938.734
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.680	3.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>12.351.463</b>	<b>12.098.414</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>26.779.152</b>	<b>26.599.843</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>34.561.540</b>	<b>32.464.162</b>

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

doku

## NOTER

	2024/25	2023/24
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Selskabets kortfristede gældsforpligter overstiger på balancedagen selskabets omsætningsaktiver med 11.962 TDKK. Der er afgivet en tilbagetrædelseserklæring på i alt 12.189 TDKK af selskabets gæld til tilknyttede virksomheder. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.		
2 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	<u>1</u>	<u>1</u>
		Investeringsejend- omme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo .....		25.994.261
Kostpris 30. september 2025		<u>25.994.261</u>
Opskrivninger, primo .....		6.193.868
Årets opskrivninger .....		<u>1.984.615</u>
Opskrivninger 30. september 2025		8.178.483
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>34.172.744</u>

Specifikation af investeringsejendomme	Afkastkrav	Dagsværdi	Ændret afkastkrav +/- 0,25%
Christoffers Alle 100-102	4,25%	24.529.892	-1.360.000 / 1.530.000
Gedvad 8	4,25%	9.642.853	-535.000 / 600.000

Investeringsejendommene måles til dagsværdi efter en afkastbaseret model. Værdiansættelsen sker ved at kapitalisere den forventede nettoindtjening (huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, administration og vedligeholdelse) med et afkastkrav, der afspejler markedets afkastkrav for sammenlignelige boligudlejningsejendomme i området.

Afkastkravet fastsættes på baggrund af:

- ejendommens beliggenhed og kvalitetsniveau,
- stabiliteten i lejeindtægterne,
- ejendommens vedligeholdelsesmæssige tilstand,
- aktuelle markedsforhold for boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn.

Alle ejendomme anvendes til boligudlejning til private. Ejendommene er beliggende i Kongens Lyngby nord for København.

Der er for regnskabsåret anvendt et afkastkrav på 4,25%, hvilket vurderes at være inden for normalmarkedets interval for tilsvarende ejendomme.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld .....	14.143.601	14.020.042	120.000	13.600.000
Deposita .....	477.827	527.647	0	527.647
	<u>14.621.428</u>	<u>14.547.689</u>	<u>120.000</u>	<u>14.127.647</u>
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsjendommens værdi ultimo .....			34.172.744	32.188.129
			<u>34.172.744</u>	<u>32.188.129</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Urealiseret gevinst investeringsejendomme .....			1.984.615	3.458.277
			<u>1.984.615</u>	<u>3.458.277</u>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.				
Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen er pr. 30. september 2025 indregnet i MJ Rossing Holding ApS's årsrapport, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.				
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit A/S, er der tinglyst realkreditpantebreve stort tkr. 14.500 med pant i selskabets ejendom.				

doku

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anders Schmidt Rossing

Direktør  
Serienummer: 97ffa02d-c584-47c1-bcf3-e40d26488142  
IP: 152.115.xxx.xxx  
2025-12-22 07:56:45 UTC



## Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
28309791  
Registreret revisor  
Serienummer: e8f14361-336b-467d-85f2-025c3dbd22cc  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2025-12-22 10:12:35 UTC



## Anders Schmidt Rossing

Dirigent  
Serienummer: 97ffa02d-c584-47c1-bcf3-e40d26488142  
IP: 152.115.xxx.xxx  
2025-12-22 10:39:54 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.