

Christiansgården P/S

c/o Lægernes Pension
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30526465

Årsrapport for 2020

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2021

Søren Bo Rosted Hansen
Dirigent

Christiansgården P/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	14

Christiansgården P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Christiansgården P/S c/o Lægernes Pension Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	30526465
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Chresten Dingsøe Niels Elmo Jensen Søren Bo Rosted Hansen
Direktion	Niels Elmo Jensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

Christiansgården P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Christiansgården 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2021

Direktion

Niels Elmo Jensen

Bestyrelse

Chresten Dengsøe
Formand

Niels Elmo Jensen

Søren Bo Rosted Hansen

Christiansgården P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Christiansgården P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christiansgården P/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Frederiksberg, den 30. juni 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Christiansgården P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et overskud på kr. 54.242.625 mod et overskud på kr. 23.161 i 2019, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 613.447.458, og en egenkapital på kr. 613.178.620.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Christiansgården P/S

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		144.814	154.702
Andre eksterne omkostninger	1	-161.997	-275.273
Bruttoresultat		-17.183	-120.571
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	824.442	-273.470
Fortjeneste solgte lejligheder		-54.312	427.907
Driftsresultat		752.947	33.866
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.525.466	0
Finansielle omkostninger	3	-35.788	-10.705
Resultat før skat		54.242.625	23.161
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		54.242.625	23.161
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		4.000.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000.000	0
Overført resultat		-49.757.375	23.161
Resultatdisponering		54.242.625	23.161

Christiansgården P/S**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	10.001.451	9.177.009
Materielle anlægsaktiver		10.001.451	9.177.009
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	598.370.687	640.921.616
Finansielle anlægsaktiver		598.370.687	640.921.616
Anlægsaktiver		608.372.138	650.098.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	100.000
Andre tilgodehavender		6.159	0
Tilgodehavender		106.159	100.000
Likvide beholdninger		4.969.161	8.931.585
Omsætningsaktiver		5.075.320	9.031.585
Aktiver		613.447.458	659.130.210

Christiansgården P/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overkurs ved emission		0	637.000.000
Overført resultat		599.178.620	11.935.795
Udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		613.178.620	658.935.795
Hensat forpligtelser i henhold til boliglovgivningen		150.423	139.330
Hensatte forpligtelser		150.423	139.330
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.004	0
Depositum		43	43
Langfristede gældsforpligtelser		71.047	43
Forudbetalt leje		43.904	43.543
Anden gæld		3.464	11.499
Kortfristede gældsforpligtelser		47.368	55.042
Gældsforpligtelser		118.415	55.085
Passiver		613.447.458	659.130.210
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		
Nærtstående parter	8		

Christiansgården P/S

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	10.000.000	637.000.200	11.935.795	0	658.935.995
Udbytte	0	0	-4.000.000	4.000.000	0
Årets resultat	0	0	54.242.625	0	54.242.625
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-100.000.000	0	-100.000.000
Overført fra overkurs ved emission	0	-637.000.200	637.000.200	0	0
Egenkapital 31. december 2020	10.000.000	0	599.178.620	4.000.000	613.178.620

Selskabets kapital udgør kr. 10.000.000, fordelt i aktier a kr. 1 eller multipla deraf.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
Saldo primo	10.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	0	9.000.000	0	0	0
Saldo ultimo	10.000.000	10.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Christiansgården P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for Christiansgården P/S for 2020 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 110 stk. 1. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for modervirksomheden Lægernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendom.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige transaktioner, herunder med udgangspunkt i realiserede kvadratmeterpriser for ejendomme med samme stand, beliggenhed, m.v. som selskabets ejendomsportefølje.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed

Christiansgården P/S

Anvendt regnskabspraksis

har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Christiansgården P/S

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

	2020	2019
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.807.776	7.692.652
Afgang i årets løb	0	-1.884.876
Kostpris ultimo	5.807.776	5.807.776
Dagsværdireguleringer primo	3.369.233	4.824.920
Årets reguleringer	824.442	-273.470
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-1.182.217
Dagsværdireguleringer ultimo	4.193.675	3.369.233
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.001.451	9.177.009

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af kvadratmeterpriser for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i disse, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder m.v.

Centrale forudsætninger for opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er boligejendomme beliggende i centrum af København. Følgende centrale forudsætninger indgår ved opgørelsen af investeringsejendommenes dagsværdi:

- Udlejningsgrad: 100 %
- Kvadratmeterpris: 37.229 kr.

	2020	2019
3. Finansielle poster, netto		
Renteomkostninger, komplementarselskab	-5.221	-5.000
Andre finansielle omkostninger	-30.567	-5.705
	-35.788	-10.705

4. Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor der ikke afsættes skat i årsrapporten.

Christiansgården P/S

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2020	2019
Kostpris primo	640.921.616	0
Tilgang i årets løb	3.923.605	640.921.616
Kostpris ultimo	644.845.221	640.921.616
Opskrivninger primo	0	0
Årets resultat	53.525.466	0
Ekstraordinært udbytte udbetalt i 2020	-100.000.000	0
Opskrivninger ultimo	-46.474.534	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	598.370.687	640.921.616

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
PATRICIA UNICORN ApS under frivillig likvidation	Frederiksberg	100,00	519.666.822	51.701.516
VALBY RESIDENTIAL ApS under frivillig likvidation	Frederiksberg	100,00	37.376.467	536.572
Fredericiagade ApS under frivillig likvidation	Frederiksberg	100,00	45.898.379	528.224
			602.941.668	52.766.312

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er i ejendommen tinglyst byrdestiftende pantsættelser for 540.000 kr. over for ejerforeningen.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

8. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Christiansgården Holding P/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Christiansgården Holding P/S er 100% ejet af Lægernes Pension, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Komplementar for selskabet er LPK Ejendomme Komplementar ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.