

Christiansgården P/S

c/o Lægernes Pension
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30526465

Årsrapport for 2021

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. marts 2022

Søren Bo Rosted Hansen
Dirigent

Christiansgården P/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	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 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Chresten Dengsøe 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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25. marts 2022

Direktion

Niels Elmo Jensen

Bestyrelse

Chresten Dengsøe
Formand

Niels Elmo Jensen

Søren Bo Rosted Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Christiansgården P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christiansgården P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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.

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 25. marts 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 4.677.617, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 614.042.589, og en egenkapital på kr. 613.856.237.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		249.513	144.814
Andre eksterne omkostninger	1	-193.736	-161.997
Bruttoresultat		55.777	-17.183
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	1.697.579	824.442
Fortjeneste solgte lejligheder		0	-54.312
Driftsresultat		1.753.356	752.947
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.963.988	53.525.466
Finansielle omkostninger	3	-39.727	-35.788
Resultat før skat		4.677.617	54.242.625
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		4.677.617	54.242.625
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	4.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000.000
Overført resultat		4.677.617	-49.757.375
Resultatdisponering		4.677.617	54.242.625

Christiansgården P/S**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	11.699.030	10.001.451
Materielle anlægsaktiver		11.699.030	10.001.451
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	601.334.675	598.370.687
Finansielle anlægsaktiver		601.334.675	598.370.687
Anlægsaktiver		613.033.705	608.372.138
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	100.000
Andre tilgodehavender		0	6.159
Tilgodehavender		100.000	106.159
Likvide beholdninger		908.884	4.969.161
Omsætningsaktiver		1.008.884	5.075.320
Aktiver		614.042.589	613.447.458

Christiansgården P/S**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		603.856.237	599.178.620
Udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital		613.856.237	613.178.620
Hensat forpligtelser i henhold til boliglovgivningen		67.887	150.423
Hensatte forpligtelser		67.887	150.423
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.004	71.004
Depositum		43	43
Langfristede gældsforpligtelser		71.047	71.047
Forudbetalt leje		44.511	43.904
Anden gæld		2.907	3.464
Kortfristede gældsforpligtelser		47.418	47.368
Gældsforpligtelser		118.465	118.415
Passiver		614.042.589	613.447.458
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		
Nærtstående parter	8		

Christiansgården P/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	10.000.000	599.178.620	4.000.000	613.178.620
Betalt udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	4.677.617	0	4.677.617
Egenkapital 31. december 2021	10.000.000	603.856.237	0	613.856.237

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

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	10.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	0	0	9.000.000	0	0
Saldo ultimo	10.000.000	1.000.000	10.000.000	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.

Årsrapporten for Christiansgården P/S for 2021 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.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investerings ejendomme 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 investerings ejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed 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.

Noter**1. Andre eksterne omkostninger**

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.

	2021	2020
2. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	5.807.776	5.807.776
Kostpris ultimo	5.807.776	5.807.776
Dagsværdireguleringer primo	4.193.675	3.369.233
Årets reguleringer	1.697.579	824.442
Dagsværdireguleringer ultimo	5.891.254	4.193.675
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.699.030	10.001.451

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: 47.500 kr.

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, komplementar	6.020	5.221
Andre finansielle omkostninger	33.707	30.567
	39.727	35.788

4. Skat af årets resultat

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

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	644.845.221	640.921.616
Tilgang i årets løb	0	3.923.605
Kostpris ultimo	644.845.221	644.845.221
Opskrivninger primo	-46.474.534	0
Regulering tidligere år	4.570.981	0
Årets resultat	-1.606.993	53.525.466
Ekstraordinært udbytte udbetalt	0	-100.000.000
Opskrivninger ultimo	-43.510.546	-46.474.534
Regnskabsmæssig værdi ultimo	601.334.675	598.370.687

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Patrizia 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

Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder er baseret på seneste årsrapport for regnskabsåret 2020.

7. Eventualforpligtelser

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.