

Christiansgården P/S

c/o Lægernes Pension
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30526465

Årsrapport for 2019

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 02-03-2020

Søren Bo Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	13

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 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Chresten Dengsøe Niels Elmo Jensen Gyrithe Juel Grindsted
Direktion	Niels Elmo Jensen
Revisor	Ernst & Young 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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 02-03-2020

Direktion

Niels Elmo Jensen

Bestyrelse

Chresten Dengsøe
Formand

Niels Elmo Jensen

Gyrithe Juel Grindsted

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Christiansgården P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christiansgården P/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 02-03-2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

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 2019 - 31. december 2019 udviser et overskud på kr. 23.161 mod et overskud på kr. 1.485.019 i 2018, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 659.130.210, og en egenkapital på kr. 658.935.795.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af reguleringen af lejlighederne til dagsværdi samt realiseret gevinst ved salg.

Christiansgården P/S har den 19. december 2019 erhvervet en ejendomsportefølje bestående af 9 ejendomme, som er sket ved 100 % erhvervelse af 3 selskaber; Unicorn ApS, Fredericiagade ApS og Valby Residential ApS. Den samlede købesum udgør 646 mio. kr., som er finansieret vha. en kapitalforhøjelse fra selskabets moderselskab, Christiansgården Holding P/S.

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 for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		154.702	198.167
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-275.273</u>	<u>-112.659</u>
Bruttoresultat		<u>-120.571</u>	<u>85.508</u>
Fortjeneste solgte lejligheder		427.907	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>-273.470</u>	<u>1.415.719</u>
Driftsresultat		<u>33.866</u>	<u>1.501.227</u>
Finansielle omkostninger	3	<u>-10.705</u>	<u>-16.208</u>
Resultat før skat		<u>23.161</u>	<u>1.485.019</u>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>23.161</u>	<u>1.485.019</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	550.000
Overført resultat		<u>23.161</u>	<u>935.019</u>
Resultatdisponering		<u>23.161</u>	<u>1.485.019</u>

Christiansgården P/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	9.177.009	12.517.572
Materielle anlægsaktiver		9.177.009	12.517.572
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		640.921.616	0
Finansielle anlægsaktiver		640.921.616	0
Anlægsaktiver		650.098.625	12.517.572
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	0
Andre tilgodehavender		0	7.420
Tilgodehavender		100.000	7.420
Likvide beholdninger		8.931.585	1.102.642
Omsætningsaktiver		9.031.585	1.110.062
Aktiver		659.130.210	13.627.634

Christiansgården P/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		637.000.000	0
Overført resultat		11.935.795	11.912.634
Udbytte for regnskabsåret		0	550.000
Egenkapital	5	<u>658.935.795</u>	<u>13.462.634</u>
Hensat forpligtelser i henhold til boliglovgivningen		139.330	77.061
Hensatte forpligtelser		<u>139.330</u>	<u>77.061</u>
Depositem		43	19.609
Langfristede gældsforpligtelser		<u>43</u>	<u>19.609</u>
Forudbetalt leje		43.543	62.711
Anden gæld		11.499	5.619
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>55.042</u>	<u>68.330</u>
Gældsforpligtelser		<u>55.085</u>	<u>87.939</u>
Passiver		<u>659.130.210</u>	<u>13.627.634</u>
Nærtstående parter	6		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		

Christiansgården P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for Christiansgården P/S for 2019 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Andre tilgodehavender

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominal værdi. Indståendet, der frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen, indregnes under andre tilgodehavender.

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 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.

	2019	2018
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.692.652	7.692.652
Afgang i årets løb	-1.884.876	0
Kostpris ultimo	5.807.776	7.692.652
Dagsværdireguleringer primo	4.824.920	3.409.201
Årets reguleringer	-273.470	1.415.719
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.182.217	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.369.233	4.824.920
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.177.009	12.517.572

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.

	2019	2018
3. Finansielle poster, netto		
Renteomkostninger, komplementarselskab	-5.000	-5.000
Renteomkostninger	-5.705	-11.208
	-10.705	-16.208

Christiansgården P/S

Noter

4. Skat af årets resultat

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

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	0	11.912.634	550.000	13.462.634
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	0	-550.000	-550.000
Årets tilgang	9.000.000	637.000.000	0	0	646.000.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	23.161	0	23.161
Egenkapital pr. 31. december	10.000.000	637.000.000	11.935.795	0	658.935.795

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

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	9.000.000	0	0	0	0
Saldo ultimo	10.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

6. 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.

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