

K/S Christianshavns Kanal 4

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17143107

Årsrapport for 2024

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2025

Anna Pretzmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar – 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Christianshavns Kanal 4 c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	33 33 82 82 (administrator)
CVR-nr.	17143107
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2024 – 31. december 2024
Direktion	Søren Grusgaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 for K/S Christianshavns Kanal 4.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. marts 2025

Direktion

Søren Grusgaard
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Christianshavns Kanal 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Christianshavns Kanal 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetning.

Frederiksberg, den 11. marts 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Houmann

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46265

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 udviser et resultat på 10.030.734 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 57.662.108 kr., og en egenkapital på 41.168.068 kr.

Årets resultat er påvirket af investeringsejendommens regulering til dagsværdi.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 57.200.000 kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme ved brug af en DCF-model, hvor der indgår en række skøn og forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens individuelle budgetterede pengestrømme og afkastkrav, jf. omtalen herom i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		3.018.876	2.919.219
Andre eksterne omkostninger	1	-2.975.114	-857.716
Bruttoresultat		43.762	2.061.503
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	10.710.016	-2.377.484
Driftsresultat		10.753.778	-315.981
Andre finansielle indtægter	3	182.642	103.681
Øvrige finansielle omkostninger	4	-905.686	-849.748
Resultat før skat		10.030.734	-1.062.048
Årets resultat		10.030.734	-1.062.048
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	0
Overført resultat		9.780.734	-1.062.048
Resultatdisponering		10.030.734	-1.062.048

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	57.200.000	45.900.000
Materielle anlægsaktiver		57.200.000	45.900.000
Anlægsaktiver		57.200.000	45.900.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		363.194	361.819
Andre tilgodehavender		98.914	50.219
Tilgodehavender		462.108	412.038
Omsætningsaktiver		462.108	412.038
AKTIVER I ALT		57.662.108	46.312.038

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		38.418.068	28.637.334
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	0
Egenkapital		41.168.068	31.137.334
Deposita		1.075.693	859.865
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.075.693	859.865
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	14.781.432	12.833.819
Anden gæld		636.915	1.481.020
Kortfristede gældsforpligtelser		15.418.347	14.314.839
Gældsforpligtelser		16.494.040	15.174.704
PASSIVER I ALT		57.662.108	46.312.038
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.500.000	28.637.334	0	31.137.334
Året resultat	0	9.780.734	250.000	10.030.734
Egenkapital 31. december 2024	2.500.000	38.418.068	250.000	41.168.068

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Christianshavns Kanal 4 for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Desuden 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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet samt reparation og vedligeholdelse.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder.

Skat af årets resultat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel skat eller udskudt skat.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Måling sker ved anvendelse af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel, hvor nutidsværdien opgøres ved at tilbagediskontere ejendommens forventede fremtidige pengestrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering med et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastprocenten fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsjendomme bliver der indhentet vurderinger fra en ekstern vurderingsmand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til erhvervelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder består af mellemværende med tilknyttede virksomheder og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværende med tilknyttede virksomheder og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabets indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men som et tilgodehavende. Der er foretaget modregning af tilgodehavende i gæld, som samlet set indgår i regnskabsposten gæld til tilknyttede virksomheder. Ejer af cash pool-aftalen med Danske Bank er P+, Pensionskassen for Akademikere.

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt 44.767 kr. til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Investeringsejendomme

	2024 kr.	2023 kr.
Kostpris primo	46.027.062	44.249.579
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	589.984	1.777.483
Kostpris ultimo	46.617.046	46.027.062
Dagsværdireguleringer primo	-127.062	2.250.421
Årets reguleringer	10.710.016	-2.377.483
Dagsværdireguleringer ultimo	10.582.954	-127.062
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.200.000	45.900.000

Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

Ejendomstype	Ejendommen er fordelt på 1 boliglejemål, 2 erhvervslejemål og 2 øvrige lejemål
Beliggenhed:	København
Gennemsnitlig udlejningsprocent:	100 %
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model foretaget af ekstern vurderingsmand

Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen:

Budgetperiode i DCF-modellen:	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden:	2,0 %
Tomgang:	Der er ikke indregnet strukturel tomgang, men alene en tomgang på 6 måneders leje ved genudlejning af erhvervslejemål, samt 4 måneder ved modernisering af boliglejemål.
Afkastkrav for boligejendomme:	3,25 %
Afkastkrav for erhvervslejemål:	5,0 %
Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. år for boligejendomme:	1.747 kr.
Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål:	1.819 kr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2. Investeringsjendomme (fortsat)

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.000.000 kr.

En forringelse af afkastkravet med - 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3.400.000 kr.

3. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter, kreditinstitutter	66.388	103.681
Øvrige renteindtægter	116.254	0
	182.642	103.681

4. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-904.979	-847.590
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-707	-2.158
	-905.686	-849.748

5. Langfristet gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser forfalder mellem 1-5 år fra balancedagen pr. 31. december 2024

1.075.693

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabets konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2024 et indestående på 2.913.240 kr. (pr. 31. december 2023: 185.843 kr.)

7. Nærtstående parter

Christianshavns Kanal 4 ApS er komplementar i kommanditselskabet K/S Christianshavns Kanal 4.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af TGP F ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der ejes af PPLUS Re Capital A/S, som er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for Akademikere.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen