

K/S Christianshavns Kanal 4

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17143107

Årsrapport for 2025

30. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. marts 2026

Anna Pretzmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Christianshavns Kanal 4 c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000Frederiksberg
Telefon	33 33 82 82 (administrator)
CVR-nr.	17143107
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Camilla Schelle Olkjær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. marts 2026

Direktion

Camilla Schelle Olkjær
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 2025 - 31. december 2025, 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 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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. 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.

* Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 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 ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 20. marts 2026

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mne46662

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør kr. 63.500.000. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme ved brug af en DCF-model, hvor der indgår en række skøn og forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers 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 udviklingspotentialer samt det generelle lejeniveau.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31. december 2025 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 8.055.118, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 64.039.330, og en egenkapital på kr. 48.973.186.

Årets resultat er påvirket af investeringsejendommernes regulering til dagsværdi.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		3.834.278	3.018.876
Andre eksterne omkostninger	1	-1.449.139	-2.975.114
Bruttoresultat		2.385.139	43.762
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	6.300.000	10.710.016
Driftsresultat		8.685.139	10.753.778
Andre finansielle indtægter	3	49.622	182.642
Øvrige finansielle omkostninger	4	-679.643	-905.686
Resultat før skat		8.055.118	10.030.734
Årets resultat		8.055.118	10.030.734
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	250.000
Overført resultat		6.055.118	9.780.734
Resultatdisponering		8.055.118	10.030.734

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	63.500.000	57.200.000
Materielle anlægsaktiver		<u>63.500.000</u>	<u>57.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>63.500.000</u>	<u>57.200.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		363.194	363.194
Andre tilgodehavender		176.136	98.914
Tilgodehavender		<u>539.330</u>	<u>462.108</u>
Omsætningsaktiver		<u>539.330</u>	<u>462.108</u>
Aktiver		<u>64.039.330</u>	<u>57.662.108</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		44.473.186	38.418.068
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	250.000
Egenkapital		48.973.186	41.168.068
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	10.574.416	0
Deposita		1.140.817	1.075.693
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.715.233	1.075.693
Gæld til tilknyttede virksomheder		450.999	14.781.432
Anden gæld		2.899.912	636.915
Kortfristede gældsforpligtelser		3.350.911	15.418.347
Gældsforpligtelser		15.066.144	16.494.040
Passiver		64.039.330	57.662.108
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	2.500.000	38.418.068	250.000	41.168.068
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	6.055.118	2.000.000	8.055.118
Egenkapital 31. december 2025	2.500.000	44.473.186	2.000.000	48.973.186

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Christianshavns Kanal 4 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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 investeringsejendomme.

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 investeringsejendomme bliver der indhentet vurderinger fra en ekstern vurderingsmand.

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med 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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Noter

	2025	2024
1. Andre eksterne omkostninger		
Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 60.505 til viceværter m.fl.		
Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.617.046	46.027.062
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	589.984
Kostpris ultimo	46.617.046	46.617.046
Dagsværdireguleringer primo	10.582.954	-127.062
Årets reguleringer	6.300.000	10.710.016
Dagsværdireguleringer ultimo	16.882.954	10.582.954
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.500.000	57.200.000

Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

Ejendomsstype:	Ejendommen er fordelt på 1 boliglejemål, 2 erhvervslejemål og 2 øvrige lejemål
Beliggenhed:	København
Gennemsnitlig udlejningsprocent:	100 %
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model foretaget af en 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:	4,75%
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. år for boligejendomme:	kr. 1.781
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. år for erhvervslejemål:	kr. 1.931

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 kr. 3.500.000.

En forringelse af afkastkravet med - 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med kr. 3.800.000.

Noter

	2025	2024
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	49.622	66.388
Øvrige renteindtægter	0	116.254
	<u>49.622</u>	<u>182.642</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-679.133	-904.979
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-510	-707
	<u>-679.643</u>	<u>-905.686</u>

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabets konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2025 et indestående på kr. 4.752.468 (pr. 31. december 2024: kr. 2.913.240).

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.574.416		
Deposita	1.140.817	0	0
	<u>11.715.233</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

8. 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.