

# Christensen-Ejendomme ApS

Hobrovej 804, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 43 38 05 08

## Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2026

Dirigent:

.....  
Kaj Christensen

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Christensen-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 5. februar 2026

Direktion:

.....  
Kaj Christensen  
adm. direktør

.....  
Tom Christensen  
direktør

.....  
Max Christensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Christensen-Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Christensen-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 5. februar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om virksomheden

Navn	Christensen-Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Hobrovej 804, 9230 Svenstrup J
CVR-nr.	43 38 05 08
Stiftet	6. juli 2022
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kaj Christensen, Adm. direktør Tom Christensen, Direktør Max Christensen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, byggeprojekter, udlejning og videresalg af samme og dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 55.323 kr. mod et underskud på 41.556 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på 207.596 kr. Ledelsen anser årets resultat for forventeligt.

Ledelsen er opmærksom på, at virksomheden har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og dermed er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Ledelsen forventer, at anpartskapitalen kan reetableres via fremtidige resultater og drift fra huslejeindtægter.

Til sikkerhed for at kunne gennemføre driften for det kommende regnskabsår, har kapitalejerne MCM Holding ApS og T.C.M Holding ApS lavet støtteerklæringer, og vil understøtte driften og ikke kræve tilgodehavende indfriet.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	245.311	227.339
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-85.297</u>	<u>-85.297</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	160.014	142.042
	Finansielle indtægter	0	150
	Finansielle omkostninger	<u>-230.942</u>	<u>-195.469</u>
	<b>Resultat før skat</b>	-70.928	-53.277
	Skat af årets resultat	<u>15.605</u>	<u>11.721</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-55.323</u></u>	<u><u>-41.556</u></u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>-55.323</u>	<u>-41.556</u>
		<u><u>-55.323</u></u>	<u><u>-41.556</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	6.017.786	5.878.477
		<u>6.017.786</u>	<u>5.878.477</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.017.786</u>	<u>5.878.477</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	72.656	57.051
		<u>72.656</u>	<u>57.051</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>47.559</u>	<u>24.596</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>120.215</u>	<u>81.647</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>6.138.001</u></u>	<u><u>5.960.124</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-257.596	-202.273
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-207.596</u>	<u>-152.273</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.075.950	2.269.273
		<u>2.075.950</u>	<u>2.269.273</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	198.570	200.814
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.001
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.039.134	3.600.639
	Anden gæld	11.943	21.670
		<u>4.269.647</u>	<u>3.843.124</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.345.597</u>	<u>6.112.397</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>6.138.001</u></u>	<u><u>5.960.124</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Antal ansatte

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	50.000	-202.273	-152.273
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-55.323</u>	<u>-55.323</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>-257.596</u></u>	<u><u>-207.596</u></u>

Ledelsen er opmærksom på, at virksomheden har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og dermed er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Ledelsen forventer, at anpartskapitalen kan reableres via fremtidige resultater og drift fra huslejeindtægter.

Til sikkerhed for at kunne gennemføre driften for det kommende regnskabsår, har kapitalejerne MCM Holding ApS og T.C.M Holding ApS lavet støtteerklæringer, og vil understøtte driften og ikke kræve tilgodehavende indfriet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christensen-Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter fra udlejning indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

##### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Bygninger under opførelse afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider består af likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	5.963.774
Tilgange	<u>224.606</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>6.188.380</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	85.297
Afskrivninger	<u>85.297</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>170.594</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>6.017.786</b></u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 5.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.274.520</u>	<u>198.570</u>	<u>2.075.950</u>	<u>1.230.244</u>
	<u>2.274.520</u>	<u>198.570</u>	<u>2.075.950</u>	<u>1.230.244</u>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld over for realkreditinstitut, er stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 4.080 t.kr. Restgælden af realkredit dækket af panten udgør 2.275 t.kr. pr. 31. december 2025. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 6.018 t.kr. pr. 31. december 2025.