

# Christensen-Ejendomme ApS

Hobrovej 804, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 43 38 05 08

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2025

Dirigent:

.....  
Kaj Christensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
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 2024.

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 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 31. januar 2025  
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 2024, 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring

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 31. januar 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

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

### Selskabets 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 2024 udviser et underskud på 41.556 kr. mod et underskud på 160.717 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på 152.273 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.	2024 12 mdr.	2022/23 18 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	227.339	-85.610
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-85.297	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	142.042	-85.610
	Finansielle indtægter	150	25
	Finansielle omkostninger	-195.469	-120.462
	<b>Resultat før skat</b>	-53.277	-206.047
	Skat af årets resultat	11.721	45.330
	<b>Årets resultat</b>	-41.556	-160.717
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-41.556	-160.717
		-41.556	-160.717

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2022/23
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	5.878.477	5.967.304
		<u>5.878.477</u>	<u>5.967.304</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.878.477</u>	<u>5.967.304</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	57.051	45.330
		<u>57.051</u>	<u>45.330</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>24.596</u>	<u>35.861</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>81.647</u>	<u>81.191</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>5.960.124</u></u>	<u><u>6.048.495</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-202.273	-160.717
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-152.273</u>	<u>-110.717</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.269.273	0
		<u>2.269.273</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.814	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.001	20.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.600.639	2.239.212
	Anden gæld	21.670	3.900.000
		<u>3.843.124</u>	<u>6.159.212</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.112.397</u>	<u>6.159.212</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>5.960.124</u></u>	<u><u>6.048.495</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
4 Personaleomkostninger  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-160.717	-110.717
Overført via resultatdisponering	0	-41.556	-41.556
Egenkapital 31. december 2024	50.000	-202.273	-152.273

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christensen-Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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/bruttotab

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

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	5.967.304
Tilgange	9.931
Korrektion til primo	-13.461
Kostpris 31. december 2024	<u>5.963.774</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0
Afskrivninger	85.297
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>85.297</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>5.878.477</u></b>
Afskrives over	<u>30 år</u>

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

#### 3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.470.087	200.814	2.269.273	1.428.674
	<u>2.470.087</u>	<u>200.814</u>	<u>2.269.273</u>	<u>1.428.674</u>

#### 4 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 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 2.470 t.kr. pr. 31. december 2024. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 3.815 t.kr. pr. 31. december 2024.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kaj Christensen

### Direktion

På vegne af: ChristensenEjendomme ApS

Serienummer: 5b411466-27b7-49fd-a70e-02ddc36dafdf

IP: 95.138.xxx.xxx

2025-02-02 12:44:39 UTC



## Kaj Christensen

### Dirigent

På vegne af: ChristensenEjendomme ApS

Serienummer: 5b411466-27b7-49fd-a70e-02ddc36dafdf

IP: 95.138.xxx.xxx

2025-02-02 12:44:39 UTC



## Tom Christensen

### Direktion

På vegne af: ChristensenEjendomme ApS

Serienummer: 25bd4b4e-1dfd-4c6f-a867-9863582e7861

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-05 09:59:08 UTC



## Max Christensen

### Direktion

På vegne af: ChristensenEjendomme ApS

Serienummer: fd1e84d7-7cd4-4d62-88ba-b468dda38b35

IP: 95.138.xxx.xxx

2025-02-05 09:59:46 UTC



## Allan Terp

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-05 11:56:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter