

Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS

c/o Nicolas Helle, Edv.Egebergs Vej 11, 8600 Silkeborg
CVR-nr.: 41 68 14 89

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 8. maj 2026

Nicolas Helle

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00
Silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters and a horizontal bar below the 'O'.

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14-16 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS
c/o Nicolas Helle
Edv.Egebergs Vej 11
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 41 68 14 89
Stiftet: 16. september 2020
Kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Jeppe Dahl Andersen, formand
Ole Risbjerg
Niels Backman Dahl-Nielsen
Anders Diernis Simonsen

Direktion Nicolas Frankø Helle

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

Pengeinstitut Jyske Bank A/S
Vestergade 8 - 10
8600 Silkeborg

Advokat Bech-Bruun
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. maj 2026

Direktion:

Nicolas Frankø Helle

Bestyrelse:

Jeppe Dahl Andersen
Formand

Ole Risbjerg

Niels Backman Dahl-Nielsen

Anders Diernis Simonsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Christinedal Virklund 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Silkeborg, den 8. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udvikling og opførelse af rækkehuse til salg og lejligheder til udlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

2025 blev året, hvor førstegangsudlejningen i selskabet blev afsluttet, og tomgangsniveauet nåede selskabets målsætning. Udviklingen af ejendomsprojektet anses derfor for afsluttet i første kvartal 2025, hvorefter driften forventes at være normaliseret.

Udlejningsdriften forløber tilfredsstillende, og med tilførsel af yderligere kapital pr. 31.12.2024 er selskabets kapitalgrundlag styrket, således at ejendomsprojektet ikke længere er underkapitaliseret. De oprindelige kapitalindsud har vist sig ikke at være tilstrækkelige, særligt som følge af stigende renter siden selskabets stiftelse. Med kapitaltilførslen og det normaliserede tomgangsniveau ville ejendomsdriften i 2025 under normale omstændigheder have resulteret i et positivt resultat.

Årets resultat er imidlertid utilfredsstillende og skyldes primært udfaldet af en retssag vedrørende forhold under den tidligere ledelse og samarbejdspartner. Retssagen omfatter to hovedtemaer: udbetaling af bonus samt selskabets krav på erstatning for forureningsrelaterede omkostninger.

Byretten fandt, at der forelå grov og væsentlig misligholdelse af samarbejdsaftalen i relation til bonusudbetalinger, men at selskabet som følge af passivitet havde fortabt retten til at ophæve aftalen. Selskabet er på den baggrund blevet pålagt at betale yderligere bonus samt sagsomkostninger. Ved byretten fik selskabet heller ikke medhold i sit krav om erstatning for forureningsrelaterede omkostninger i forbindelse med projektudviklingen.

Begge sagens hovedtemaer er anket til landsretten.

Det negative resultat for året kan i al væsentlighed henføres til omkostninger relateret til den nævnte retssag, herunder advokatombudsninger samt indregning af de forpligtelser, som følger af dommen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.885.669 | 3.975.226 |
| Personaleomkostninger | 1 | -839.509 | -862.309 |
| Af- og nedskrivninger | | -481.021 | -473.891 |
| Driftsresultat | | 565.139 | 2.639.026 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 873 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -3.743.124 | -7.287.235 |
| Resultat før skat | | -3.177.985 | -4.647.336 |
| Skat af årets resultat | 2 | -398.677 | -847.589 |
| Årets resultat | | -3.576.662 | -5.494.925 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -3.576.662 | -5.494.925 |
| I alt | | -3.576.662 | -5.494.925 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger | | 143.564.588 | 144.017.546 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 197.350 | 225.414 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 143.761.938 | 144.242.960 |
| Anlægsaktiver | | 143.761.938 | 144.242.960 |
| Udskudte skatteaktiver | | 914.261 | 1.312.938 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 684.316 |
| Tilgodehavender | | 914.261 | 1.997.254 |
| Likvide beholdninger | | 440.936 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 1.355.197 | 1.997.254 |
| Aktiver | | 145.117.135 | 146.240.214 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Anpartskapital | | 4.010.000 | 4.010.000 |
| Overført resultat | | 32.745.741 | 36.322.403 |
| Egenkapital | | 36.755.741 | 40.332.403 |
| Ansvarlig lånekapital | | 1.951.112 | 1.858.445 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 0 | 100.500.180 |
| Deposita | | 2.105.610 | 1.950.090 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 4.056.722 | 104.308.715 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 99.780.871 | 1.397.349 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 78.375 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 4.481.064 | 112.434 |
| Anden gæld | | 42.737 | 10.938 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 104.304.672 | 1.599.096 |
| Gældsforpligtelser | | 108.361.394 | 105.907.811 |
| Passiver | | 145.117.135 | 146.240.214 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 4.010.000 | 36.322.403 | 40.332.403 |
| Forslag til resultatdisponering | | -3.576.662 | -3.576.662 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 4.010.000 | 32.745.741 | 36.755.741 |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 2 |
| Løn og gager | 833.575 | 854.784 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.934 | 7.525 |
| | 839.509 | 862.309 |

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | 398.677 | 847.589 |
| | 398.677 | 847.589 |

| kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2025 | 144.915.138 | 261.885 |
| Kostpris 31. december 2025 | 144.915.138 | 261.885 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | 897.593 | 36.471 |
| Årets afskrivninger | 452.957 | 28.064 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | 1.350.550 | 64.535 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 143.564.588 | 197.350 |

| kr. | 31/12 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2024 gæld i alt |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Ansvarlig lånekapital | 1.951.112 | 0 | 1.951.112 | 1.858.445 |
| Gæld til pengeinstitutter | 99.780.871 | 99.780.871 | 0 | 101.630.180 |
| Deposita | 2.105.610 | 0 | 2.105.610 | 1.950.090 |
| | 103.837.593 | 99.780.871 | 4.056.722 | 105.438.715 |

Noter

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver

Ikke indregnet udskudt skatteaktiv udgør 2.733 tkr.

Eventualforpligtelser

Der er afgivet transport i AB-18 garanti samt all-risk police.

Selskabet er part i retssager, der ikke er afsluttet på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 99.781 tkr. har virksomheden afgivet ejerpantebreve på nominelt 102.500 tkr. Ejerpantebrevene omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

| | |
|---------------------|-------------|
| Grunde og bygninger | 143.564.588 |
|---------------------|-------------|

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger, herunder renter m.v. direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 100 år | 65-70 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.