

# Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 31. marts 2025

---

Nicolas Helle

# 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

## 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 revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
8600 Silkeborg

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

**Advokat** Bech-Bruun  
Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. marts 2025

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 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 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 31. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

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.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.975.226</b>	<b>-403.927</b>
Personaleomkostninger	1	-862.309	-664.795
Af- og nedskrivninger		-473.891	-460.173
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.639.026</b>	<b>-1.528.895</b>
Andre finansielle indtægter		873	896
Øvrige finansielle omkostninger		-7.287.235	-7.835.108
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.647.336</b>	<b>-9.363.107</b>
Skat af årets resultat	2	-847.589	2.047.335
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.494.925</b>	<b>-7.315.772</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-5.494.925	-7.315.772
<b>I alt</b>		<b>-5.494.925</b>	<b>-7.315.772</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		144.017.546	144.353.618
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		225.414	230.978
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>144.242.960</b>	<b>144.584.596</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>144.242.960</b>	<b>144.584.596</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.368
Udskudte skatteaktiver		1.312.938	2.160.527
Andre tilgodehavender		684.316	1.561.667
Periodeafgrænsningsposter		0	53.305
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.997.254</b>	<b>3.799.867</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>743.313</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.997.254</b>	<b>4.543.180</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>146.240.214</b>	<b>149.127.776</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		4.010.000	4.000.000
Overført resultat		36.322.403	13.280.186
<b>Egenkapital</b>		<b>40.332.403</b>	<b>17.280.186</b>
<hr/>			
Ansvarlig lånekapital		1.858.445	27.202.027
Gæld til pengeinstitutter		100.500.180	0
Deposita		1.950.090	895.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>104.308.715</b>	<b>28.097.977</b>
Gæld til pengeinstitutter		1.397.349	103.186.945
Modtagne forudbetalinger fra kunder		78.375	134.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.434	354.180
Anden gæld		10.938	73.533
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.599.096</b>	<b>103.749.613</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>105.907.811</b>	<b>131.847.590</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>146.240.214</b>	<b>149.127.776</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	4.000.000	13.280.186	17.280.186
Forslag til resultatdisponering		-5.494.925	-5.494.925
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Kapitalforhøjelse	10.000	28.537.142	28.547.142
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>4.010.000</b>	<b>36.322.403</b>	<b>40.332.403</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	1
Løn og gager	854.784	658.849
Andre omkostninger til social sikring	7.525	5.946
	<b>862.309</b>	<b>664.795</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	847.589	-2.047.335
	<b>847.589</b>	<b>-2.047.335</b>

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2024	144.801.635	243.135
Tilgang	113.504	18.750
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>144.915.139</b>	<b>261.885</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	448.016	12.157
Årets afskrivninger	449.577	24.314
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>897.593</b>	<b>36.471</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>144.017.546</b>	<b>225.414</b>

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Tidsmæssige forskelle i forbrugerbetalinger	0	0	1.858.445	0
Ansvarlig lånekapital	1.858.445	0	0	27.202.027
Gæld til pengeinstitutter	101.630.180	1.130.000	0	0
Anden gæld	0	0	1.950.090	0
Deposita	1.950.090	0	0	895.950
	<b>105.438.715</b>	<b>1.130.000</b>	<b>3.808.535</b>	<b>28.097.977</b>

## Noter

### 5 | Eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Ikke indregnet udskudt skatteaktiv udgør 1.870 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 101.897 tkr. har virksomheden afgivet ejerpantebreve på nominelt 102.500 tkr. Ejerpantebrevene omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Grunde og bygninger	144.017.546
---------------------	-------------

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS for 2024 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.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Bygninger	100 år	65 - 70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år	0%
Ejendomme under opførelse måles til kostpris.		

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

### 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatter.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.