

## **Christoffersen A/S**

c/o Jacob Christoffersen  
Alfehøjen 6  
4700 Næstved

CVR-nr. 18645580

## **Årsrapport for 2021**

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. juni 2022

---

Jacob Ludvig Christoffersen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                                         | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                                    | 6  |
| Ledelsesberetning                                         | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 8  |
| Resultatopgørelse                                         | 11 |
| Balance                                                   | 12 |
| Egenkapitalopgørelse                                      | 14 |
| Noter                                                     | 15 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Christoffersen A/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 10. juni 2021

## **Direktion**

Jacob Ludvig Christoffersen  
Direktør

## **Bestyrelse**

Georg Johannes  
Christoffersen  
Formand

Jacob Ludvig Christoffersen  
Medlem

Jenna Karin Christoffersen  
Medlem

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang****Til kapitalejerne i Christoffersen A/S****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Christoffersen A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang****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 væsentlig 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.

Næstved, den 10. juni 2021

**ENGELSTED PETERSEN**

statsaut. revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

mne11683

**Virksomhedsoplysninger**

|                     |                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | Christoffersen A/S<br>c/o Jacob Christoffersen<br>Alfehøjen 6<br>4700 Næstved                        |
| Telefon             | 40627171                                                                                             |
| E-mail              | jacob@christoffersen.biz                                                                             |
| CVR-nr.             | 18645580                                                                                             |
| Stiftelsesdato      | 1. juli 1995                                                                                         |
| Hjemsted            | Næstved                                                                                              |
| Regnskabsår         | 1. januar 2021 - 31. december 2021                                                                   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Georg Johannes Christoffersen<br>Jacob Ludvig Christoffersen, Direktør<br>Jenna Karin Christoffersen |
| <b>Direktion</b>    | Jacob Ludvig Christoffersen, Direktør                                                                |
| <b>Revisor</b>      | ENGELSTED PETERSEN<br>statsaut. revisionsanpartsselskab<br>Vestre Kaj 2, 1.<br>4700 Næstved          |
| CVR-nr.             | 20658231                                                                                             |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning samt investering i fondsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Christoffersen A/S for 2021 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.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere 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 er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.



## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

|                                                                         | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.     |
|-------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                                        |      | <b>-20.310</b>   | <b>83.200</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                                   |      | <b>-20.310</b>   | <b>83.200</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og<br>associerede virksomheder |      | 0                | -526.845        |
| Andre finansielle indtægter                                             |      | 1.072.689        | 848             |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra<br>tilknyttede virksomheder  |      | -99.765          | -203.189        |
| Andre finansielle omkostninger                                          |      | -12.908          | -383            |
| <b>Resultat før skat</b>                                                |      | <b>939.706</b>   | <b>-646.369</b> |
| Skat af årets resultat                                                  |      | 138.782          | 28.808          |
| <b>Årets resultat</b>                                                   |      | <b>1.078.488</b> | <b>-617.561</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                  |                 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis<br>metode               |      | -581.002         | -526.845        |
| Overført resultat                                                       |      | 1.659.490        | -90.716         |
| <b>Resultatdisponering</b>                                              |      | <b>1.078.488</b> | <b>-617.561</b> |

**Balance 31. december 2021**

|                                                  | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                  |                  |
| Kapitalandele i associerede virksomheder         | 2    | 0                | 630.002          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                 |      | <b>0</b>         | <b>630.002</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>0</b>         | <b>630.002</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      |      | 0                | 125.000          |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder     |      | 0                | 28.664           |
| Udskudte skatteaktiver                           |      | 138.782          | 0                |
| Andre tilgodehavender                            |      | 720.000          | 3.400.000        |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 0                | 28.808           |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>858.782</b>   | <b>3.582.472</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <b>1.769.692</b> | <b>47.820</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>2.628.474</b> | <b>3.630.292</b> |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>2.628.474</b> | <b>4.260.294</b> |

**Balance 31. december 2021**

|                                                                                | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                                                |      |                  |                   |
| Virksomhedskapital                                                             |      | 500.000          | 500.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre<br>værdi metode                   |      | 0                | 581.002           |
| Overført resultat                                                              |      | -486.248         | -2.145.738        |
| <b>Egenkapital</b>                                                             |      | <b>13.752</b>    | <b>-1.064.736</b> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                              |      | 2.593.902        | 5.282.931         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og<br>skyldige bidrag til social sikring |      | 20.820           | 42.099            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                         |      | <b>2.614.722</b> | <b>5.325.030</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                      |      | <b>2.614.722</b> | <b>5.325.030</b>  |
| <b>Passiver</b>                                                                |      | <b>2.628.474</b> | <b>4.260.294</b>  |
| Eventualforpligtelser                                                          | 3    |                  |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                          | 4    |                  |                   |

## Egenkapitalopgørelsen

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Reserve for<br/>netto<br/>opskrivning<br/>efter indre<br/>værdi<br/>metode</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>  |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 500.000                        | 581.002                                                                           | -2.145.738                   | -1.064.736    |
| Årets resultat                       | 0                              | -581.002                                                                          | 1.659.490                    | 1.078.488     |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>500.000</b>                 | <b>0</b>                                                                          | <b>-486.248</b>              | <b>13.752</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

|                                                     | 2021     | 2020           |
|-----------------------------------------------------|----------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                     |          |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                   | 0        | 0              |
| <b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>  |          |                |
| Kostpris primo                                      | 49.000   | 49.000         |
| Afgang i årets løb                                  | -49.000  | 0              |
| <b>Kostpris ultimo</b>                              | <b>0</b> | <b>49.000</b>  |
| Opskrivninger primo                                 | 581.002  | 1.107.847      |
| Årets resultat                                      | 0        | -526.845       |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver | -581.002 | 0              |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                         | <b>0</b> | <b>581.002</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                 | <b>0</b> | <b>630.002</b> |

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jacob Christoffersen Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# 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.”

## Jacob Ludvig Christoffersen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-638802559346

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-06-24 12:10:02 UTC

NEM ID 

## Jacob Ludvig Christoffersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-638802559346

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-06-24 12:10:02 UTC

NEM ID 

## Jenna Karin Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-974945770440

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-06-24 13:28:06 UTC

NEM ID 

## Georg Johannes Christoffersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-432106133905

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-06-24 13:31:21 UTC

NEM ID 

## Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20658231-RID:11361657

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-27 04:47:27 UTC

NEM ID 

## jacob christoffersen

Dirigent

Serienummer: CVR:18645580-RID:89517469

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-06-27 07:16:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4CLDF-1CZNIQ-MZP7S-5TXOU-CX1M1-U2YIB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**