Christoffer-Bo ApS, c/o Ørsted
Christoffers Alle 98, st.
2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer: 34 04 33 29

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

(13. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__ 2025

_____
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter 14

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Christoffer-Bo ApS, c/o Ørsted.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 25. maj 2025

Direktion

Jan Neerdal

Jane Ørsted

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christoffer-Bo ApS, c/o Ørsted Christoffers Alle 98, st. 2800 Kongens Lyngby	
	E-mail:	orsted@c.dk
	CVR-nr.:	34 04 33 29
	Kommune:	Gladsaxe
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jan Neerdal Jane Ørsted	
Pengeinstitut	Jyske Bank Klampenborgvej 203 2800 Kongens Lyngby	

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje en beboelsesejendom i Kongens Lyngby.

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Christoffer-Bo ApS, c/o Ørsted for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

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

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 finansiel 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.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat
Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024 kr.	2023 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	**144.093**	**69**
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**144.093**	**69**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-500
DRIFTSRESULTAT	**144.093**	**-431**
Andre finansielle indtægter	48	0
Andre finansielle omkostninger	-137.353	-131
RESULTAT FØR SKAT	**6.788**	**-562**
Skat af årets resultat	3.518	119
ÅRETS RESULTAT	**10.306**	**-443**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	10.306	-443
DISPONERET I ALT	**10.306**	**-443**

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

		2024 kr.	2023 tkr.
1	Grunde og bygninger	8.000.000	8.000
	Materielle anlægsaktiver	**8.000.000**	**8.000**
	ANLÆGSAKTIVER	**8.000.000**	**8.000**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.796	0
	Andre tilgodehavender	0	21
	Periodeafgrænsningsposter	54.541	60
	Tilgodehavender	**59.337**	**81**
	Likvide beholdninger	**13.860**	**34**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**73.197**	**115**
	AKTIVER	**8.073.197**	**8.115**

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

		2024 kr.	2023 tkr.
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	1.899.865	1.890
	EGENKAPITAL	**1.979.865**	**1.970**
	Hensættelse til udskudt skat	469.467	473
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**469.467**	**473**
	Prioritetsgæld	3.794.730	3.929
	Deposita	187.031	184
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**3.981.761**	**4.113**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	135.512	133
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.955	120
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	17
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	10.275	0
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.482.362	1.289
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.642.104**	**1.559**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**5.623.865**	**5.672**
	PASSIVER	**8.073.197**	**8.115**

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024 kr.	2023 tkr.
Virksomhedskapital primo	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo	**80.000**	**80**
Overført resultat, primo	1.889.559	2.333
Årets resultat	10.306	-443
Overført resultat ultimo	**1.899.865**	**1.890**
EGENKAPITAL	**1.979.865**	**1.970**

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

NOTER

		Grunde og bygninger
1	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	5.811.263
	Kostpris 31. december 2024	5.811.263
	Opskrivninger, primo	2.188.737
	Opskrivninger 31. december 2024	2.188.737
	Materielle anlægsaktiver i alt	**8.000.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet. Ejendommen er beliggende i Gladsaxe Kommune og er en småejendom under reglerne for det lejedes værdi ved fastsættelse af lejemålenes husleje.
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,65

Følsomhedsanalyse
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast%	Handelsværdi	Bogført værdi	Regulering
Boligejendom	4,65	6.280.000	8.000.000	- 1.720.000
Boligejendom	3,65	8.000.000	8.000.000	0
Boligejendom	2,65	11.020.000	8.000.000	3.020.000

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

NOTER

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	4.062.774	3.930.242	135.512	-3.260.616
	Deposita	184.931	187.031	0	0
		4.247.705	**4.117.273**	**135.512**	**-3.260.616**

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen		
Udlejningsejendom, boliger	8.000.000	8.000
	8.000.000	**8.000**
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Udlejningsejendom, boliger	0	500
	0	**500**

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 9 år. Ydelserne i leasingaftalens restløbetid andrager kr. 319.979.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditforening er der tinglyst pant, kr. 5.440.0000 i selskabets ejendom, der i årsregnskabet er indregnet med kr. 8.000.000.

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jane Ørsted

Navn returneret af MitId: Jane Ørsted
Direktør
ID: 50362614-6f4f-43fa-9d74-6dd5ed4be381
IP-adresse: 87.59.206.229:62008
Dato for underskrift: 09-06-2025 10:13:51 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

Jan Neerdal

Navn returneret af MitId: Jan Neerdal
Direktør og Dirigent
ID: 9e1dc37d-213c-42ea-ab19-a455f13b46eb
IP-adresse: 193.104.202.2:28415
Dato for underskrift: 08-06-2025 19:19:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: 1f857bNzsJM252607176

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur