

CR Ejendomsinvest Gram ApS  
Industrivej 2  
6510 Gram

CVR-nr: 42 35 65 22

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/4 2025

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for CR Ejendomsinvest Gram ApS.

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.

Gram, den 6. april 2025

### Direktion

Leo Carstensen

Åge Rieper

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i CR Ejendomsinvest Gram ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CR Ejendomsinvest Gram ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 6. april 2025

CKF Revision ApS  
Godkendt revisionsfirma  
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl  
registreret revisor  
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	CR Ejendomsinvest Gram ApS Industrivej 2 6510 Gram
	CVR-nr.: 42 35 65 22 Stiftet: 4. maj 2021 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Leo Carstensen Åge Rieper
<b>Revisor</b>	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Norgesvej 51A 6100 Haderslev
<b>Ejerforhold</b>	L-Car Invest ApS, Lindealle 23, 6510 Gram Å.R. Holding ApS, Vesterled 10, 6510 Gram
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets formål er køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf, samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>139.253</b>	<b>164</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-4.777	-5
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>134.476</b>	<b>159</b>
Andre finansielle indtægter.....	696	0
Andre finansielle omkostninger .....	-13.422	-12
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>121.750</b>	<b>147</b>
3 Skat af årets resultat .....	-27.321	-32
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>94.429</b>	<b>115</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	94.429	115
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>94.429</b>	<b>115</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## AKTIVER

	2024	2023 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	515.422	489
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>515.422</b>	<b>489</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>515.422</b>	<b>489</b>
Likvide beholdninger .....	270.773	204
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>270.773</b>	<b>204</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>786.195</b>	<b>693</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## PASSIVER

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	40.000	40
Overført resultat .....	341.500	248
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>381.500</b>	<b>288</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6.855	4
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>6.855</b>	<b>4</b>
Deposita .....	12.000	15
Gæld til associerede virksomheder .....	134.838	124
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>146.838</b>	<b>139</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	200.000	200
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	8.000	8
Selskabsskat .....	18.331	32
Anden gæld .....	24.671	22
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>251.002</b>	<b>262</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>397.840</b>	<b>401</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>786.195</b>	<b>693</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo .....	247.071	133
Årets resultat.....	94.429	115
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>341.500</b>	<b>248</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>381.500</b>	<b>288</b>

## NOTER

	2024	2023 kr. 1000
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger.....	<u>4.777</u>	<u>5</u>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>4.777</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	24.926	31
Regulering af udskudt skat.....	<u>2.395</u>	<u>1</u>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b><u>27.321</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingenting.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for CR Ejendomsinvest Gram ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### 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.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Aktivet opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25-50 år	271 tkr.

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

**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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

**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 gælds metode 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### **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.

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.

# 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.”

## Åge Rieper

Direktør

Serienummer: 83d6a462-284c-48b9-9069-0807159840ac

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-04-06 19:20:50 UTC



## Leo Carstensen

Direktør

Serienummer: 862f2394-f24b-4793-a757-56593646d5dd

IP: 185.125.xxx.xxx

2025-04-08 16:18:13 UTC



## Carsten Krarup Feidenhans'l

Registreret revisor

Serienummer: 58ef49f7-eb48-4189-8bd1-7ecf6cf0a989

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-04-08 18:06:38 UTC



## Åge Rieper

Dirigent

Serienummer: 83d6a462-284c-48b9-9069-0807159840ac

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-04-09 14:44:30 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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