
CRONE INVEST ApS

CVR-nr.: 35821589

Edith Rodes Vej 32
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/07/2024

Peter Crone
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CRONE INVEST ApS
Edith Rodes Vej 32
4700 Næstved
e-mailadresse: peter@croneinvest.dk
CVR-nr.: 35821589
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for CRONE INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Næstved, den 15/07/2024

Direktion

Peter Belmark Gräs Crone

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettodriftsresultat og et forrentningskrav, der er fastsat ud fra ledelsens vurdering af markedsniveauet. Afkastkravet vurderes individuelt for hver ejendom under hensyntagen til ejendommens kvalitet og beliggenhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|---------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 79.239 | -19.343 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 79.239 | 106.472 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | -91.574 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 132.950 | 125.815 |
| Andre finansielle indtægter | | 19 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -166.857 | -37.544 |
| Ordinært resultat før skat | | 45.351 | -37.544 |
| Skat af årets resultat | | 52.791 | 0 |
| Årets resultat | | 98.142 | -22.646 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 98.142 | -22.646 |
| I alt | | 98.142 | -22.646 |

Balance 31. december 2023

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Investeringsejendomme | | 3.975.000 | 2.250.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 3.975.000 | 2.250.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.975.000 | 2.250.000 |
| Udskudte skatteaktiver | | 52.791 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 52.791 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 5.131 | 39.048 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 57.922 | 39.048 |
| AKTIVER I ALT | | 4.032.922 | 2.289.048 |

Balance 31. december 2023

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|----------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 606.558 | 508.416 |
| Egenkapital i alt | | 656.558 | 558.416 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.958.645 | 1.414.712 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1 | 2.958.645 | 1.414.712 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 56.680 | 31.393 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.398 | 0 |
| Gældsforpligtelser til kapitalinteresser | | 215.240 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 0 | 20.087 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.690 | 209.240 |
| Deposita | | 130.711 | 55.200 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 417.719 | 315.920 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.376.364 | 1.730.632 |
| PASSIVER I ALT | | 4.032.922 | 2.289.048 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.015.325 | 56.680 | 2.958.645 | 2.790.007 |

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31.12.2023 er der fastsat et afkastkrav på 10% på alle selskabets ejendomme.

Investeringsejendommene er fordelt således:

- 1 ejendom med 3 lejemål i Sakskøbing
- 1 ejendom med 4 lejemål i Stege

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 398 t.kr. for de 2 ejendomme.

Der forventes ikke større udgifter til vedligehold i den nærmeste fremtid.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.098, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 3.975.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 2023 |
| | 0 |