
CRONE INVEST ApS

CVR-nr.: 35821589

Edith Rodes Vej 32
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

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

08/07/2025

Peter Belmark Gräs Crone
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 08/07/2025

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, mikrovirksomhed.

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 ejendommens 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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		230.846	79.239
Resultat af ordinær primær drift		230.846	79.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	132.950
Andre finansielle indtægter		17	19
Øvrige finansielle omkostninger		-183.091	-166.857
Ordinært resultat før skat		47.772	45.351
Skat af årets resultat		-11.203	52.791
Årets resultat		36.569	98.142
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.569	98.142
I alt		36.569	98.142

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.975.000	3.975.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.975.000	3.975.000
Anlægsaktiver i alt		3.975.000	3.975.000
Udskudte skatteaktiver		41.588	52.791
Periodeafgrænsningsposter		16.450	0
Tilgodehavender i alt		58.038	52.791
Likvide beholdninger		0	5.131
Omsætningsaktiver i alt		58.038	57.922
AKTIVER I ALT		4.033.038	4.032.922

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		643.127	606.558
Egenkapital i alt		693.127	656.558
Gæld til realkreditinstitutter		2.899.788	2.958.645
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	2.899.788	2.958.645
Gæld til realkreditinstitutter		56.680	56.680
Gæld til banker		12.196	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.246	13.398
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser		231.240	215.240
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.690	1.690
Deposita		126.071	130.711
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		440.123	417.719
Gældsforpligtelser i alt		3.339.911	3.376.364
PASSIVER I ALT		4.033.038	4.032.922

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	2.956.468	56.680	2.899.788	2.673.068

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31.12.2024 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. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	1