

# FUNDER & HENRIKSEN

## **Chrisper Ejendomme ApS**

Bakkevej 2B  
4700 Næstved

CVR-nr. 21 62 65 97

## **Årsrapport for perioden 1. april 2023 til 31. marts 2024**

(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. august 2024

---

Jens Ole Ravn  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. april 2023 - 31. marts 2024	11
Balance pr. 31. marts 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for Chrisper Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024/25 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12. august 2024

**Direktion**

Jens Ole Ravn  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Chrisper Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Chrisper Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 12. august 2024

**FUNDER OG HENRIKSEN REVISION**

Godkendt revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Stig Henriksen  
Registreret revisor  
mne17429

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Chrisper Ejendomme ApS  
Bakkevej 2B  
4700 Næstved

CVR-nr.: 21 62 65 97

Regnskabsperiode: 1. april 2023 - 31. marts 2024

Hjemsted: Næstved

**Direktion**

Jens Ole Ravn, direktør

**Revisor**

FUNDER OG HENRIKSEN REVISION  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Norgesvej 2  
4700 Næstved

**Pengeinstitut**

Møns Bank  
Storegade 29  
4780 Stege

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, blandt andet med henblik på udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 40.958, og selskabets balance pr. 31. marts 2024 udviser en egenkapital på DKK 2.571.218.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chrisper Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom samt salg af tjenesteydelser.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration, mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes under opskrivningshenlæggelse under egenkapital, fratrukket hensættelse til udskudt skat af opskrivningen. Fald i værdi, der vurderes at være udtryk for fald i dagsværdi og ikke i fald som følge af slid og ælde (afskrivning) føres tillige på opskrivningshenlæggelsen under egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger primo regnskabsåret og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	40 år	12 %
Andre anlæg og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Resultatopgørelse 1. april 2023 - 31. marts 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>639.412</b>	<b>634.587</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-303.691</u>	<u>-75.379</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>335.721</b>	<b>559.208</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-192.841</u>	<u>-181.665</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>142.880</b>	<b>377.543</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.888	-5.608
Finansielle indtægter	2	42.444	438.350
Finansielle omkostninger	3	<u>-127.459</u>	<u>-167.363</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>66.753</b>	<b>642.922</b>
Skat af årets resultat		<u>-25.795</u>	<u>-127.915</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>40.958</u></b>	<b><u>515.007</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.280	0
Overført resultat		<u>37.678</u>	<u>-984.993</u>
		<b><u>40.958</u></b>	<b><u>515.007</u></b>

Balance pr. 31. marts 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.000.000	4.254.029
Andre anlæg og inventar		2.974	7.364
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.002.974</b>	<b>4.261.393</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	23.680	14.792
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.262.126	1.317.651
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.285.806</b>	<b>1.332.443</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.288.780</b>	<b>5.593.836</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.371	23.023
Andre tilgodehavender		371.918	357.613
Periodeafgrænsningsposter		4.078	16.931
<b>Tilgodehavender</b>		<b>399.367</b>	<b>397.567</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>109.620</b>	<b>1.662.074</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>508.987</b>	<b>2.059.641</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.797.767</b>	<b>7.653.477</b>

Balance pr. 31. marts 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.930.927	432.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.280	0
Overført resultat		512.011	460.458
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.571.218</b>	<b>2.518.358</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.114.479	676.175
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.114.479</b>	<b>676.175</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.405.909	3.569.256
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.405.909</b>	<b>3.569.256</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		165.019	161.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.747	17.126
Gæld til tilknyttede virksomheder		206.320	155.125
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	227.502
Anden gæld		308.075	328.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>706.161</b>	<b>889.688</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.112.070</b>	<b>4.458.944</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.797.767</b>	<b>7.653.477</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- ringsaktiver	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. april 2023	125.000	432.900	0	474.333	1.500.000	2.532.233
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	1.498.027	3.280	37.678	0	1.538.985
<b>Egenkapital 31. marts 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>1.930.927</b>	<b>3.280</b>	<b>512.011</b>	<b>0</b>	<b>2.571.218</b>



Noter

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	298.851	74.811
Andre omkostninger til social sikring	4.840	568
	<u>303.691</u>	<u>75.379</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.184	22.653
Andre finansielle indtægter	16.260	415.697
	<u>42.444</u>	<u>438.350</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.320	4.377
Andre finansielle omkostninger	121.139	162.986
	<u>127.459</u>	<u>167.363</u>

**4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Chrisper Ejendom me II ApS	Næstved		51%	46.432	17.429

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Chrisper Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Chrisper Holding ApS der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med banker og kreditinstitutter, er der tinglyst pant i grunde og bygninger på ialt. tkr. 10.373. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør tkr. 6.000.

Pengeinstitut har stillet pantebrevsgaranti tkr. 229.