

---

# *CR Hvidsværmervej ApS*

Hvidsværmervej 155, 2610 Rødovre

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 39 70 50 52

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/3 2023

Carsten Rittig  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CR Hvidsværmervej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 27. marts 2023

**Direktion**

Carsten Rittig

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i CR Hvidsværmervej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CR Hvidsværmervej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Ringsted, den 27. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33245

René Daniel Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne48524

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** CR Hvidsværmervej ApS  
Hvidsværmervej 155  
2610 Rødovre  
CVR-nr: 39 70 50 52  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 29. juni 2018  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rødovre

**Direktion** Carsten Rittig

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt hermed forbundet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 1.920.909, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 19.721.476.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.425.855</b>	<b>3.389.477</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-634.613	-634.613
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.791.242</b>	<b>2.754.864</b>
Finansielle indtægter	2	3.567	0
Finansielle omkostninger		-334.795	-355.038
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.460.014</b>	<b>2.399.826</b>
Skat af årets resultat	3	-539.105	-525.794
<b>Årets resultat</b>		<b>1.920.909</b>	<b>1.874.032</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overført resultat	1.920.909	-125.968
	<b>1.920.909</b>	<b>1.874.032</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		33.377.173	34.011.786
Materielle anlægsaktiver	4	<u>33.377.173</u>	<u>34.011.786</u>
Anlægsaktiver		<u>33.377.173</u>	<u>34.011.786</u>
Likvide beholdninger		<u>2.913.951</u>	<u>2.499.073</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.913.951</u>	<u>2.499.073</u>
Aktiver		<u>36.291.124</u>	<u>36.510.859</u>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		19.671.476	17.750.568
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>19.721.476</b>	<b>19.800.568</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.573.494	2.623.175
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.573.494</b>	<b>2.623.175</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.802.112	4.163.409
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.802.112</b>	<b>4.163.409</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	359.085	392.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.902	15.500
Selskabsskat		2.909	3.629
Deposita		1.000.000	1.000.000
Anden gæld		7.769.146	7.512.578
Periodeafgrænsningsposter		1.000.000	1.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.194.042</b>	<b>9.923.707</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.996.154</b>	<b>14.087.116</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.291.124</b>	<b>36.510.859</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	17.750.567	2.000.000	19.800.567
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	1.920.909	0	1.920.909
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>19.671.476</b>	<b>0</b>	<b>19.721.476</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	634.613	634.613
	<b>634.613</b>	<b>634.613</b>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	3.567	0
	<b>3.567</b>	<b>0</b>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	588.786	575.476
Årets udskudte skat	-49.681	-49.682
	<b>539.105</b>	<b>525.794</b>

	Grunde og bygninger
	DKK
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar	35.967.472
Kostpris 31. december	35.967.472
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.955.686
Årets afskrivninger	634.613
Ned- og afskrivninger 31. december	2.590.299
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>33.377.173</b>
Afskrives over	40 år

## Noter til årsregnskabet

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

### 5. Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	<u>2.573.494</u>	<u>2.623.175</u>
	<b><u>2.573.494</u></b>	<b><u>2.623.175</u></b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.299.681	2.595.409
Mellem 1 og 5 år	<u>1.502.431</u>	<u>1.568.000</u>
Langfristet del	3.802.112	4.163.409
Inden for 1 år	<u>359.085</u>	<u>392.000</u>
	<b><u>4.161.197</u></b>	<b><u>4.555.409</u></b>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.377.173	34.011.786
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CR Hvidsværmervej ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Huslejeindtægter måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen såsom ejendomsskat, forsikringer, reparationsomkostninger og lignende samt omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 40 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul, dog undtaget grunde, for hvilke der ikke afskrives på.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.