

## **CRSA Estate ApS**

**Hellebæk Stationsvej 21  
3150 Hellebæk**

**CVR-nr. 40 50 83 92**

### **Årsrapport for 2022**

**(123. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. april 2023

---

Kim Lastrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CRSA Estate 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. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellebæk, den 26. april 2023

### Direktion

Kim Lastrup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i CRSA Estate ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for CRSA Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 26. april 2023

Ellebæk Revision ApS

CVR-nr. 43 32 50 00

Steen Ellebæk  
registreret revisor  
MNE-nr. mne34400

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CRSA Estate ApS  
Hellebæk Stationsvej 21  
3150 Hellebæk

CVR-nr.: 40 50 83 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Kim Lastrup, direktør

### Revisor

Ellebæk Revision ApS  
Energivej 3  
4180 Sorø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 131.082, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 50.655.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>322.381</b>	<b>96.924</b>
Personaleomkostninger	1	-47.169	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-42.185	-17.106
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>233.027</b>	<b>79.818</b>
Finansielle omkostninger	2	-80.819	-67.211
<b>Resultat før skat</b>		<b>152.208</b>	<b>12.607</b>
Skat af årets resultat	3	-21.126	789
<b>Årets resultat</b>		<b>131.082</b>	<b>13.396</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		131.082	13.396
		<b>131.082</b>	<b>13.396</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>2.019.217</u>	<u>1.559.812</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.019.217</u></b>	<b><u>1.559.812</u></b>
Deposita	5	<u>12.900</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.900</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.032.117</u></b>	<b><u>1.559.812</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		236.689	2.674
Andre tilgodehavender		20.705	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	789
Tilgodehavende moms og afgifter		18.964	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.673</u>	<u>7.279</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>289.031</u></b>	<b><u>10.742</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>124.552</u></b>	<b><u>3.085</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>413.583</u></b>	<b><u>13.827</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.445.700</u></b>	<b><u>1.573.639</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		655	-130.427
<b>Egenkapital</b>		<b><u>50.655</u></b>	<b><u>-80.427</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160.375	25.828
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.154.555	1.592.812
Skyldigt sambeskatningsbidrag		21.126	0
Anden gæld		10.989	35.426
Periodeafgrænsningsposter		48.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.395.045</u></b>	<b><u>1.654.066</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.395.045</u></b>	<b><u>1.654.066</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.445.700</u></b>	<b><u>1.573.639</u></b>
Leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	46.805	0
Andre personaleomkostninger	<u>364</u>	<u>0</u>
	<b><u>47.169</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	80.749	67.167
Andre finansielle omkostninger	<u>70</u>	<u>44</u>
	<b><u>80.819</u></b>	<b><u>67.211</u></b>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>21.126</u>	<u>-789</u>
	<b><u>21.126</u></b>	<b><u>-789</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	1.611.132
Tilgang i årets løb	<u>501.590</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.112.722</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	51.320
Årets afskrivninger	<u>42.185</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>93.505</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>2.019.217</u></u></b>

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>12.900</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>12.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>12.900</u></u></b>

### 6 Leje- og leasingforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3 mdr.	<u>17.400</u>	<u>0</u>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber er oplyst i moderselskabet, 2 MK Holdings ApS' årsrapport for 2022. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorde skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatnings indkomsten mv.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 1.000 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 2.019.

### 9 Anvendt regnskabspraksis

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CRSA Estate ApS for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-50 år	47 %

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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.

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 nettorealisation sværdi.

## 9 Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Lastrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Lastrup

Direktør

På vegne af CRSA Estate ApS

ID: 353739be-c9f3-41c8-b2ae-672ac5806fcd

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 06:02:48

Underskrevet med MitID



## Kim Lastrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Lastrup

Dirigent

På vegne af CRSA Estate ApS

ID: 353739be-c9f3-41c8-b2ae-672ac5806fcd

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 06:02:48

Underskrevet med MitID



## Steen Ellebæk

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Steen Ellebæk Nielsen

Revisor

På vegne af Ellebæk Revision ApS

ID: 78827253

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 06:42:43

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b3c0dbqjipJ249891305