

CRSA Estate ApS

**Hellebæk Stationsvej 21
3150 Hellebæk**

CVR-nr. 40 50 83 92

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. juni 2024

Kim Lastrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 6. maj 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 6. maj 2024

Ellebæk Revision
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 43 32 50 00

Steen Ellebæk
registreret revisor
mne34400

Selskabsoplysninger

Selskabet

CRSA Estate ApS
Hellebæk Stationsvej 21
3150 Hellebæk

CVR-nr.: 40 50 83 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Kim Lastrup, direktør

Revisor

Ellebæk Revision
Godkendt revisionsanpartsselskab
Energivej 3
4180 Sorø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at leje, eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 64.706, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 115.360.

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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		298.346	322.381
Personaleomkostninger	1	-56.984	-47.169
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-50.803</u>	<u>-42.185</u>
Resultat før finansielle poster		190.559	233.027
Andre finansielle indtægter	2	763	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-93.374</u>	<u>-80.819</u>
Resultat før skat		97.948	152.208
Skat af årets resultat	4	<u>-33.242</u>	<u>-21.126</u>
Årets resultat		<u>64.706</u>	<u>131.082</u>
 Resultatdisponering			
		<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>64.706</u>	<u>131.082</u>
		<u>64.706</u>	<u>131.082</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>2.140.757</u>	<u>2.019.216</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.140.757</u>	<u>2.019.216</u>
Deposita		<u>20.100</u>	<u>12.900</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>20.100</u>	<u>12.900</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.160.857</u>	<u>2.032.116</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		342.080	236.689
Andre tilgodehavender		0	20.705
Tilgodehavende moms og afgifter		0	18.964
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.044</u>	<u>5.675</u>
Tilgodehavender		<u>357.124</u>	<u>289.033</u>
Likvide beholdninger		<u>86.758</u>	<u>124.552</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>443.882</u>	<u>413.585</u>
Aktiver i alt		<u>2.604.739</u>	<u>2.445.701</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>65.360</u>	<u>655</u>
Egenkapital		<u>115.360</u>	<u>50.655</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.260.693</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.260.693</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	74.949	0
Banker	6	864	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.949	160.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.126	2.154.556
Skyldigt sambeskatningsbidrag		35.802	21.126
Anden gæld		67.996	10.989
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>48.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>228.686</u>	<u>2.395.046</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.489.379</u>	<u>2.395.046</u>
Passiver i alt		<u>2.604.739</u>	<u>2.445.701</u>
Leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	56.889	46.805
Andre personaleomkostninger	95	364
	<u>56.984</u>	<u>47.169</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	628	0
Andre finansielle indtægter	135	0
	<u>763</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	71.008	80.749
Andre finansielle omkostninger	22.366	70
	<u>93.374</u>	<u>80.819</u>
	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	33.242	21.126
	<u>33.242</u>	<u>21.126</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	2.112.721
Tilgang i årets løb	<u>172.344</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.285.065</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	93.505
Årets afskrivninger	<u>50.803</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>144.308</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>2.140.757</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.924.216	0
Mellem 1 og 5 år	<u>336.477</u>	<u>0</u>
Langfristet del	2.260.693	0
Inden for et år	<u>74.949</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.335.642</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
7 Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 6 mdr.	42.600	17.400

8 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

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 2023. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorde skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatnings indkomsten mv.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk kaution for koncernens mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31. december 2023 udgør t.kr. -3.800.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.390, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.141.

10 Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CRSA Estate ApS for 2023 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 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, 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.

10 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	47 %

10 Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdning 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 netto realisationsværdi.

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.

10 Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris.

Øvrige 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
Dirigent
På vegne af C Rail Education ApS
ID: 353739be-c9f3-41c8-b2ae-672ac5806fcd
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 14:02:23
Underskrevet med MitID



Kim Lastrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Lastrup
Direktør
På vegne af C Rail Education ApS
ID: 353739be-c9f3-41c8-b2ae-672ac5806fcd
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 14:02:23
Underskrevet med MitID



Steen Ellebæk

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steen Ellebæk Nielsen
Revisor
På vegne af Ellebæk Revision ApS
ID: 6de4a90f-ae0e-4ac1-a5a6-94f33fd24f56
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 14:04:05
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6062c4nzXJU251873733

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.