FUNDER & HENRIKSEN

Chrisper Ejendomme ApS

Bakkevej 2B
4700 Næstved

CVR-nr. 21 62 65 97

Årsrapport for perioden 1. april 2022 til 31. marts 2023

(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023

Jens Ole Ravn
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023	11
Balance pr. 31. marts 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15. juni 2023
Direktion

Jens Ole Ravn
direktør

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 2022 - 31. marts 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 revisorers 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 15. juni 2023
FUNDER OG HENRIKSEN REVISION
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 29 62 87 77

Stig Henriksen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17429

Selskabsoplysninger

Selskabet	Chrisper Ejendomme ApS Bakkevej 2B 4700 Næstved CVR-nr.: 21 62 65 97 Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 515.007, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.518.358.

Selskabet valgte at omlægge regnskabsåret fra perioden 1. juli - 30. juni til 1. april - 31. marts med henblik på, at få en regnskabsperiode der er bedre afstemt med selskabets aktiviteter.

Omlægningen medfører, at regnskabsåret 2022/23 er på 12 måneder 1. april 2022 - 31. marts 2023 og sammenligningstallene for 2021/22 i årsregnskabet omfatter en periode på 9 måneder.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene vedrørende 2021/22 i nærværende årsregnskab. Derfor kan resultatopgørelsens tal for regnskabsåret 2022/23 (12 måneder) og sammenligningstal for 2021/22 (9 måneder) ikke sammenholdes en til en.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chrisper Ejendomme ApS for 2022/23 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 2022/23 er aflagt i kr.

Omlægning af regnskabsår
Selskabet har valge at omlægge regnskabsåret for perioden 1. juli - 30. juni til 1. april - 31. marts.

Omlægningen medfører, at regnskabsåret 2022/23 er på 12 måneder og sammenligningstallene for omlægningsperioden 2021/22 i årsregnskabet, omfatter en periode på 9 måneder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 ekstrne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration, mv.

Af- og nedskrivninger

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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 anskffelsen 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:

	Brugstid	**Restværdi**
Øvrige bygninger	40 år	12 %
Andre anlæg og inventar	5 år	0 %

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 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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'.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2022 - 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		**634.587**	**515.536**
Personaleomkostninger	1	-75.379	0
Resultat før af- og nedskrivninger		**559.208**	**515.536**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-181.665	-135.890
Resultat før finansielle poster		**377.543**	**379.646**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-5.608	0
Finansielle indtægter	2	438.350	41.716
Finansielle omkostninger	3	-167.363	-83.175
Resultat før skat		**642.922**	**338.187**
Skat af årets resultat		-127.915	-89.285
Årets resultat		**515.007**	**248.902**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	1.500.000	0
Overført resultat	-984.993	248.902
	515.007	**248.902**

Balance pr. 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.254.029	4.428.605
Andre anlæg og inventar		7.364	14.453
Materielle anlægsaktiver		**4.261.393**	**4.443.058**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	14.792	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.317.651	0
Finansielle anlægsaktiver		**1.332.443**	**0**
Anlægsaktiver i alt		**5.593.836**	**4.443.058**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.023	2.451.701
Andre tilgodehavender		357.613	343.859
Periodeafgrænsningsposter		16.931	13.486
Tilgodehavender		**397.567**	**2.809.046**
Likvide beholdninger		**1.662.074**	**238.935**
Omsætningsaktiver i alt		**2.059.641**	**3.047.981**
Aktiver i alt		**7.653.477**	**7.491.039**

Balance pr. 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelse		432.900	432.900
Overført resultat		460.458	1.445.449
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Egenkapital		**2.518.358**	**2.003.349**
Hensættelse til udskudt skat		676.175	716.142
Hensatte forpligtelser i alt		**676.175**	**716.142**
Gæld til realkreditinstitutter		3.569.256	4.042.350
Langfristede gældsforpligtelser		**3.569.256**	**4.042.350**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		161.822	218.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.126	17.129
Gæld til tilknyttede virksomheder		155.125	143.977
Skyldigt sambeskatningsbidrag		227.502	59.620
Anden gæld		328.113	289.999
Kortfristede gældsforpligtelser		**889.688**	**729.198**
Gældsforpligtelser i alt		**4.458.944**	**4.771.548**
Passiver i alt		**7.653.477**	**7.491.039**
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virk-somheds-kapital	Opskrivnings henlæggelse	Overført resultat	Foreslået ud-bytte for regnskabs-året	I alt
Egenkapital 1. april 2022	125.000	432.900	1.445.451	0	2.003.351
Årets resultat	0	0	-984.993	1.500.000	515.007
Egenkapital 31. marts 2023	**125.000**	**432.900**	**460.458**	**1.500.000**	**2.518.358**

Noter

		2022/23 kr.	2021/22 kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	74.811	0
	Andre omkostninger til social sikring	568	0
		75.379	**0**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.653	31.701
	Andre finansielle indtægter	415.697	10.015
		438.350	**41.716**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.377	383
	Andre finansielle omkostninger	162.986	82.792
		167.363	**83.175**

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Chrisper Ejendomme II ApS	Næstved	51%	29.004	-18.684

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 årsrappporten 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. 14.373. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør tkr. 4.254.

Pengeinstitut har stillet pantebrevsgaranti tkr. 229.