

# Creutzberg Ejendomme ApS

C/O Lasse Voldby Creutzberg, Rødovrevej 251, 2610 Rødovre

CVR-nr. 41 63 91 64

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2024.

---

Lasse Voldby Creutzberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Creutzberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 31. maj 2024

### Direktion

Lasse Voldby Creutzberg  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Creutzberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Creutzberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

København, den 31. maj 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Anders Schelde-Møllerup Funder**

statsautoriseret revisor  
mne30220

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Creutzberg Ejendomme ApS  
C/O Lasse Voldby Creutzberg  
Rødovrevej 251  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 41 63 91 64  
Stiftet: 25. august 2020  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lasse Voldby Creutzberg, Direktør

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

**Modervirksomhed**

Autoriseret Fysioterapeut Lasse Creutzberg Holding ApS  
CVR-nr: 31189403

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejningsvirksomhed ved ejendomsudlejningsaktiviteter samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 511.406 mod 646.701 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -89.255 mod 366.944 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>511.406</b>	<b>646.701</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-101.326	-128.109
<b>Driftsresultat</b>	<b>410.080</b>	<b>518.592</b>
Andre finansielle indtægter	4.275	571.227
2 Øvrige finansielle omkostninger	-503.759	-585.995
<b>Resultat før skat</b>	<b>-89.404</b>	<b>503.824</b>
Skat af årets resultat	149	-136.880
<b>Årets resultat</b>	<b>-89.255</b>	<b>366.944</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	366.944
Disponeret fra overført resultat	-89.255	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-89.255</b>	<b>366.944</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>12.290.734</u>	<u>11.812.829</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.290.734</u>	<u>11.812.829</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.290.734</u></b>	<b><u>11.812.829</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	223.903	100.218
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>8.888</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>232.791</u>	<u>100.218</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>232.791</u></b>	<b><u>100.218</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.523.525</u></b>	<b><u>11.913.047</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>192.643</u>	<u>81.897</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>232.643</u></b>	<b><u>121.897</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>24.774</u>	<u>16.035</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>24.774</u></b>	<b><u>16.035</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.012.061	4.212.253
5	Deposita	324.220	317.112
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>5.363.893</u>	<u>5.078.110</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.700.174</u>	<u>9.607.475</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	203.269	198.607
	Gæld til pengeinstitutter	2.152.675	1.753.005
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	136.640	28.147
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.734	29.472
	Selskabsskat	0	128.590
	Anden gæld	<u>21.616</u>	<u>29.819</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.565.934</u>	<u>2.167.640</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.266.108</u></b>	<b><u>11.775.115</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.523.525</u></b>	<b><u>11.913.047</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	81.898	121.898
Årets overførte overskud eller underskud	0	-89.255	-89.255
Koncerntilskud	0	200.000	200.000
	<b>40.000</b>	<b>192.643</b>	<b>232.643</b>

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	252.985	240.398
Andre finansielle omkostninger	250.774	345.597
	<u><b>503.759</b></u>	<u><b>585.995</b></u>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	12.046.192	11.918.568
Tilgang i årets løb	579.231	127.624
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>12.625.423</b></u>	<u><b>12.046.192</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-233.363	-105.254
Årets afskrivninger	-101.326	-128.109
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u><b>-334.689</b></u>	<u><b>-233.363</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>12.290.734</b></u>	<u><b>11.812.829</b></u>

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.215.330	4.410.860
Heraf forfalder inden for 1 år	-203.269	-198.607
	<u><b>4.012.061</b></u>	<u><b>4.212.253</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.178.507</u>	<u>3.401.542</u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	324.220	317.112
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>324.220</u></b>	<b><u>317.112</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>324.220</u>	<u>317.112</u>
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	5.363.893	5.078.110
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>5.363.893</u></b>	<b><u>5.078.110</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.363.893</u>	<u>5.078.110</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.244 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.291 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Autoriseret Fysioterapeut Lasse Creutzberg Holding ApS, CVR-nr. 31189403, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationens årsrapport.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Creutzberg Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rente og amortisering af finansielle forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 - 100 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal indregnes et tab, når der er objektive indikationer for at debitor ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Creutzberg Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.