

Creutzberg Ejendomme ApS

Søhuse 9, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 41 63 91 64

Årsrapport

25. august 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2022.

Lasse Creutzberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 25. august 2020 - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 25. august 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. august 2020 - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 8. juni 2022

Direktion

Lasse Voldby Creutzberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Creutzberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Creutzberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 25. august 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 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 8. juni 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder

statsautoriseret revisor
mne30220

Selskabsoplysninger

Selskabet

Creutzberg Ejendomme ApS
Søhuse 9
2880 Bagsværd

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

Direktion

Lasse Voldby Creutzberg

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 bruttotab udgør -6.337. Det ordinære resultat efter skat udgør -285.047. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Regnskabsåret har været præget af opstartsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger af engangskaraktter, hvorfor det forventes, at næste års resultat vil være væsentligt forbedret.

Kapitalsituation

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital pr. 31 december 2021 og selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabsloven § 119. Selskabets ledelse forventer, at kunne reetablere selskabskapitalen gennem fremtidig indtjening. Her til kommer, at moderselskabet har tilkendegivet, at ville tilføre den nødvendige finansiering.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	25/8 2020 - 31/12 2021
Bruttotab	-6.337
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-105.254
Driftsresultat	-111.591
Andre finansielle indtægter	1.058
2 Øvrige finansielle omkostninger	-228.407
Resultat før skat	-338.940
3 Skat af årets resultat	53.893
Årets resultat	-285.047
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-285.047
Disponeret i alt	-285.047

Balance

Aktiver	31/12 2021
<u>Note</u>	<u></u>
Anlægsaktiver	
4 Grunde og bygninger	11.813.314
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.813.314</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.813.314</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.418
Tilgodehavende selskabsskat	<u>61.638</u>
Tilgodehavender i alt	<u>98.056</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>98.056</u>
Aktiver i alt	<u>11.911.370</u>

Balance

Passiver	31/12 2021
<u>Note</u>	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-285.047
Egenkapital i alt	-245.047
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	7.745
Hensatte forpligtelser i alt	7.745
Gældsforpligtelser	
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.676.013
6 Deposita	351.928
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	4.796.332
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.824.273
Kortfristet del af langfristet gæld	320.269
Gæld til pengeinstitutter	1.918.592
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.757
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.561
Anden gæld	21.220
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.324.399
Gældsforpligtelser i alt	12.148.672
Passiver i alt	11.911.370
1 Kapitalsituation	
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9 Eventualposter	

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 25. august 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-285.047	-285.047
	40.000	-285.047	-245.047

Noter

1. Kapitalsituation

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital pr. 31 december 2021 og selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabsloven § 119. Selskabets ledelse forventer at, kunne reetablere selskabskapitalen gennem fremtidig indtjening. Her til kommer, at moderselskabet har tilkendegivet, at ville tilføre den nødvendige finansiering.

25/8 2020
- 31/12 2021

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	90.472
Andre finansielle omkostninger	137.935
	<hr/> 228.407

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-61.638
Årets regulering af udskudt skat	7.745
	<hr/> -53.893

31/12 2021

4. Grunde og bygninger

Kostpris 25. august 2020	0
Tilgang i årets løb	11.918.568
Kostpris 31. december 2021	<hr/> 11.918.568
Årets afskrivninger	-105.254
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<hr/> -105.254
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<hr/> 11.813.314

Noter

	<u>31/12 2021</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.996.282
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-320.269</u>
	<u>4.676.013</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.843.762</u>
6. Deposita	
Deposita i alt	351.928
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>351.928</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>351.928</u>
7. Gæld til tilknyttede virksomheder	
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	4.796.332
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>4.796.332</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.796.332</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 5.144 t.kr., er der taget pant i ejendommen, med en bogført værdi pr. 31. december på kr. 11.813.314.	
9. Eventualposter	
Sambeskatning	
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Autoriseret Fysioterapeut Lasse Creutzberg Holding ApS, CVR-nr. 31189403, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.	

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 administrationsselskabets 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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.

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelse af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som minimum betaler er tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet..

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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:

	Brugstid
Bygninger	100 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationseværdien 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 acon-toskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Creutzberg Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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.