

Creutzberg Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 41 63 91 64

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2023.

Lasse Voldby Creutzberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 17. april 2023

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 2022 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 17. april 2023

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 646.701 mod -6.337 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 366.944 mod -285.047 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	25/8 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	646.701	-6.337
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-128.109	-105.254
Driftsresultat	518.592	-111.591
Andre finansielle indtægter	571.227	1.058
1 Øvrige finansielle omkostninger	-585.995	-228.407
Resultat før skat	503.824	-338.940
Skat af årets resultat	-136.880	53.893
Årets resultat	366.944	-285.047
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	366.944	0
Disponeret fra overført resultat	0	-285.047
Disponeret i alt	366.944	-285.047

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>11.812.829</u>	<u>11.813.314</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.812.829</u>	<u>11.813.314</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.812.829</u>	<u>11.813.314</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.218	36.418
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>61.638</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>100.218</u>	<u>98.056</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>100.218</u>	<u>98.056</u>
	Aktiver i alt	<u>11.913.047</u>	<u>11.911.370</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	81.897	-285.047
	Egenkapital i alt	<u>121.897</u>	<u>-245.047</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	16.035	7.745
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>16.035</u>	<u>7.745</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.212.253	4.676.013
4	Deposita	317.112	351.928
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.078.110	4.796.332
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.607.475</u>	<u>9.824.273</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	198.607	320.269
	Gæld til pengeinstitutter	1.753.005	1.918.592
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.147	28.757
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.472	35.561
	Selskabsskat	128.590	0
	Anden gæld	29.819	21.220
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.167.640</u>	<u>2.324.399</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.775.115</u>	<u>12.148.672</u>
	Passiver i alt	<u>11.913.047</u>	<u>11.911.370</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-285.047	-245.047
Årets overførte overskud eller underskud	0	366.944	366.944
	40.000	81.897	121.897

Noter

	1/1 2022 - 31/12 2022	25/8 2020 - 31/12 2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	240.398	90.472
Andre finansielle omkostninger	345.597	137.935
	585.995	228.407
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	11.918.568	0
Tilgang i årets løb	127.624	11.918.568
Kostpris 31. december 2022	12.046.192	11.918.568
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-105.254	0
Årets afskrivninger	-128.109	-105.254
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-233.363	-105.254
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	11.812.829	11.813.314
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.410.860	4.996.282
Heraf forfalder inden for 1 år	-198.607	-320.269
	4.212.253	4.676.013
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.401.542	3.843.762
4. Deposita		
Deposita i alt	317.112	351.928
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	317.112	351.928
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	317.112	351.928

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	5.078.110	4.796.332
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>5.078.110</u>	<u>4.796.332</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.078.110</u>	<u>4.796.332</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 4.442 t.kr. er der taget pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.813 t.kr.

7. 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.

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

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.

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

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	25 - 100 år

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 selskabsskat" 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.