

## Creutz Hjørne ApS

Vestergade 47B

5970 Ærøskøbing

CVR-nr. 41 68 75 76

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024

---

Thomas Nordahl Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance pr. 31. december 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Creutz Hjørne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores 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.

Ærøskøbing, den 20. juni 2024

### Direktion

Janne Glasdam Axelsen  
direktør

Thomas Nordahl Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Creutz Hjørne ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Creutz Hjørne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 revisorers 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.

Frederiksberg C, den 20. juni 2024

Solveo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 40 84 48 99

Søren Møller Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15202

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Creutz Hjørne ApS  
Vestergade 47B  
5970 Ærøskøbing

CVR-nr.: 41 68 75 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Ærø

### Direktion

Janne Glasdam Axelsen, direktør  
Thomas Nordahl Nielsen, direktør

### Revisor

Solveo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rahbeks Alle 21  
1801 Frederiksberg C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme og anden udlejning af boliger.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og udgør pr. balancedagen 4,6 mio. kr. Dagsværdien for ejendommene opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 4.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 689.214, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 941.023.

Der er indhentet kombineret tilbagetrædelses- og støtteerklæring fra moderselskabet, hvori det fremgår, at moderselskabet ikke vil indkræve sit tilgodehavende hos selskabet indtil 31. december 2024, samt at moderselskabet vil yde finansiell støtte i det omfang det måtte være nødvendigt.

### 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 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>59.331</b>	<b>17.281</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		940.000	350.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>999.331</b>	<b>367.281</b>
Finansielle indtægter	1	0	2.484
Finansielle omkostninger	2	-115.723	-75.305
<b>Resultat før skat</b>		<b>883.608</b>	<b>294.460</b>
Skat af årets resultat	3	-194.394	-65.792
<b>Årets resultat</b>		<b>689.214</b>	<b>228.668</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		689.214	228.668
		<b>689.214</b>	<b>228.668</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	4.590.000	3.650.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.590.000</b>	<b>3.650.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.590.000</b>	<b>3.650.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.000	232.479
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	247.974
Andre tilgodehavender		5.741	38.246
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.741</b>	<b>518.699</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.564</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>50.741</b>	<b>522.263</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.640.741</b>	<b>4.172.263</b>



**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		901.023	211.809
<b>Egenkapital</b>		<b>941.023</b>	<b>251.809</b>
Hensættelse til udskudt skat		261.074	66.680
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>261.074</b>	<b>66.680</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.765.826	1.899.594
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.487.524	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.253.350</b>	<b>1.899.594</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	67.100	0
Kreditinstitutter		22.652	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.451	55.197
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.822.197
Periodeafgrænsningsposter		8.003	15.698
Deposita		61.088	61.088
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>185.294</b>	<b>1.954.180</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.438.644</b>	<b>3.853.774</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.640.741</b>	<b>4.172.263</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	211.809	251.809
Årets resultat	0	689.214	689.214
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>901.023</u></b>	<b><u>941.023</u></b>

**Noter**

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>2.484</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.484</u></b>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	59.359	16.787
Andre finansielle omkostninger	<u>56.364</u>	<u>58.518</u>
	<b><u>115.723</u></b>	<b><u>75.305</u></b>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-5.492
Årets udskudte skat	<u>194.394</u>	<u>71.284</u>
	<b><u>194.394</u></b>	<b><u>65.792</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	3.212.354
Kostpris 31. december 2023	3.212.354
Opskrivninger 1. januar 2023	437.646
Årets opskrivninger	940.000
Opskrivninger 31. december 2023	1.377.646
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>4.590.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom med boliglejemål beliggende i Erø.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Opgørelsen af dagsværdierne er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed, da små udsving i afkastprocenten kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi. En ændring i afkastkravet i op- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med -300 t.kr. henholdsvis 350 t.kr.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.899.594	1.832.926	67.100	1.497.426
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.539.767	1.487.524	0	0
	<b>3.439.361</b>	<b>3.320.450</b>	<b>67.100</b>	<b>1.497.426</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sandbjerg Gruppen A/S (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.000 t.kr. , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.590.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 200.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

## Noter

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Creutz Hjørne 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 kr.

### 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 med fradrag for andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperiodernes forløb.

## Noter

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnedekapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Noter

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter bankindeståender.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.