



## Revisionscentret Sønderborg

Godkendt Revisionsaktieselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

## Kreutz Invest ApS

Lollandsgade 3  
6400 Sønderborg

**CVR nr. 32 45 00 16**

**Årsrapport for 2025**  
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17. april 2026

---

Allan Kreutz  
dirigent

---

Møllegade 71  
6400 Sønderborg

**T** 7870 6400  
**E** sonderborg@revisor.dk

www.revisor.dk  
CVR nr. 38 95 13 94

DANSKE  
REVISORER  
FSR

KRESTON  
DANMAR

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Noter	13
Kreutz Invest ApS - 2025	Side 1

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Kreutz Invest 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. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 15. april 2026

### Direktion

Allan Kreutz  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.  
Kreutz Invest ApS - 2025

Side 2

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Til kapitalejeren i Kreutz Invest ApS*

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kreutz Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet momsangivelser til SKAT rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Sønderborg, den 15. april 2026

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg, CMA  
Registreret revisor  
mne17021  
Kreutz Invest ApS - 2025

Side 4

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Kreutz Invest ApS  
Lollandsgade 3  
6400 Sønderborg

Telefon: 5070 5051

CVR-nr.: 32450016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Sønderborg

**Direktion**

Allan Kreutz, direktør

**Revisor**

Revisionscentret Sønderborg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 38951394  
Møllegade 71  
6400 Sønderborg

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kreutz Invest ApS for 2025 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 2025 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 bruttolejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger tilhørende de enkelte ejendomme og driftsmidler samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Lejeindtægter ejendomme m.m.

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig- og erhvervsudlejning, samt lejeindtægter fra driftsmidler, indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset i resultatopgørelsen jfr. den indgåede lejekontrakt.

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendommens driftsudgifter m.m.

Ejendommens driftsudgifter omfatter ejendomsforsikringer, ejendomsskat, renovation og vedligeholdelse m.m, samt driftsudgifter vedr. biler som ikke betales af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

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
Bygninger	50 år	1.000 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	25-36 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kreutz Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### 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

Kreutz Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>964.992</b>	<b>965</b>
Personaleomkostninger	2	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>964.992</b>	<b>965</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-272.214	-299
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>692.778</b>	<b>666</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		771.196	662
Finansielle omkostninger	4	-178.957	-300
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.285.017</b>	<b>1.028</b>
Skat af årets resultat		-115.062	-83
<b>Årets resultat</b>		<b>1.169.955</b>	<b>945</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		158.800	135
Overført resultat		1.011.155	810
		<b>1.169.955</b>	<b>945</b>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		11.108.579	11.318
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>178.644</u>	<u>241</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>11.287.223</u></b>	<b><u>11.559</u></b>
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed		1.101.651	1.080
Kapitalandele i kapitalinteresser		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.101.651</u></b>	<b><u>1.080</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.388.874</u></b>	<b><u>12.639</u></b>
Udskudt skatteaktiv		44.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>218.460</u>	<u>188</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>262.460</u></b>	<b><u>188</u></b>
Værdipapirer		<u>46.416</u>	<u>49</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>46.416</u></b>	<b><u>49</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>28.385</u></b>	<b><u>113</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>337.261</u></b>	<b><u>350</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>12.726.135</u></b>	<b><u>12.989</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		9.962.340	8.952
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>158.800</u>	<u>135</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.246.140</u></b>	<b><u>9.212</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>2</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2</u></b>
Banker		0	2.125
Deposita		<u>259.763</u>	<u>260</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>259.763</u></b>	<b><u>2.385</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.750	4
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.125.428	116
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		849.726	702
Selskabsskat		177.522	211
Anden gæld		<u>56.806</u>	<u>57</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.220.232</u></b>	<b><u>1.390</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.479.995</u></b>	<b><u>3.775</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.726.135</u></b>	<b><u>12.989</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	3		

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje anparter og kapitalandele samt investeringsvirksomhed i øvrigt.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.834</u>	<u>1</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>46.416</u>	<u>49</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	47.781	71
Andre finansielle omkostninger	<u>131.176</u>	<u>229</u>
	<b><u>178.957</u></b>	<b><u>300</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	2.425.000	0	0	0
Deposita	<u>259.763</u>	<u>259.763</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.684.763</u></b>	<b><u>259.763</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.250, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 8.922. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.250 deponeret til sikkerhed for bankgæld.