

Classensvej 5 ApS

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr. 28 68 60 99

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17. juni 2016

Christian Rossing Lønberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Classensvej 5 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 8. juni 2016

Direktion

Janne Ahlgren Lønberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Classensvej 5 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Classensvej 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 8 om usikkerhed ved indregning og måling. Der fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hellerup, den 8. juni 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Classensvej 5 ApS
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28 68 60 99
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 12. april 2005
Hjemsted: København

Direktion

Janne Ahlgren Lønberg

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er blevet målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,5% af fremtidig nettoleje. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 684.552, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.064.594.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Classensvej 5 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttofortjeneste omfatter periodens lejeindtægter fra boliglejemål med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægterne omfatter periodens lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger til, administration og vedligeholdelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles i henhold til Årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til den værdi som forpligtelserne skønnes at kunne blive indfriet til på balancedagen.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		328.062	328
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>688.530</u>	<u>591</u>
Resultat før finansielle poster		1.016.592	919
Finansielle indtægter	2	43.793	6
Finansielle omkostninger		<u>-169.085</u>	<u>-109</u>
Resultat før skat		891.300	816
Skat af årets resultat	3	<u>-206.748</u>	<u>-184</u>
Årets resultat		<u>684.552</u>	<u>632</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.500.000	100
Overført resultat		<u>-815.448</u>	<u>532</u>
		<u>684.552</u>	<u>632</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>6.301.171</u>	<u>5.612</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>6.301.171</u>	<u>5.612</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.301.171</u>	<u>5.612</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.095.496	83
Andre tilgodehavender		<u>59.791</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>2.155.287</u>	<u>85</u>
Likvide beholdninger		<u>2.758</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.158.045</u>	<u>86</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.459.216</u></u>	<u><u>5.698</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		439.594	1.255
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	100
Egenkapital	5	2.064.594	1.480
Hensættelse til udskudt skat		572.647	421
Hensatte forpligtelser i alt		572.647	421
Gæld til realkreditinstitutter		3.673.026	3.672
Depositum		108.339	88
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.781.365	3.760
Kreditinstitutter		2.018.925	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser		427	7
Anden gæld		21.258	16
Kortfristede gældsforpligtelser		2.040.610	37
Gældsforpligtelser i alt		5.821.975	3.797
Passiver i alt		8.459.216	5.698
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>689.572</u>	<u>570</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>689.572</u>	<u>570</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-1.042</u>	<u>21</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-1.042</u>	<u>21</u>
	<u>688.530</u>	<u>591</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>43.793</u>	<u>6</u>
	<u>43.793</u>	<u>6</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	55.272	43
Regulering af udskudt skat	<u>151.476</u>	<u>141</u>
	<u>206.748</u>	<u>184</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>3.652.917</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>3.652.917</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.958.682
Årets værdireguleringer	<u>689.572</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.648.254</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>6.301.171</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.255.042	100.000	1.480.042
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-815.448	1.500.000	684.552
Egenkapital 31. december 2015	125.000	439.594	1.500.000	2.064.594

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.671.984	3.673.026	0	3.144.106
Depositum	88.312	108.339	0	108.339
	3.760.296	3.781.365	0	3.252.445

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.673 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr.6.301.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 2.019, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er blevet målt til en af ledelsens skønnet dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,5% af fremtidig nettoleje. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed.