



VADSKÆR  
KRØMMELBEIN  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Årsrapport for 2019

---

## Classensvej 5 ApS

Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nr. 28 68 60 99

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2020

---

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>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Hellerup, den 27. maj 2020

### **Direktion**

Janne Glasdam Axelsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Classensvej 5 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Classensvej 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Rødovre, den 27. maj 2020

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44139

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Classensvej 5 ApS  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28 68 60 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 12. april 2005

Hjemsted: København

### Direktion

Janne Glasdam Axelsen

### Revisor

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Valhøjs Alle 158  
2610 Rødovre

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 6,5%. En regulering af afkastkravet med +/- 1% vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka +1,0 mio.kr. / - 0,7 mio.kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 174.854, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.720.332.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er COVID-19 udbrudt, hvilket har medført at en generel økonomisk afmatning i samfundet. Der er tale om en ikke-regulerende begivenhed. Det er ledelsens vurdering at markedet for investeringsejendomme på sigt påvirkes af stigende afkastkrav, men at dette afhænger af tidshorizonten for genåbning af samfundet samt omfanget af den økonomiske afmatning. Det er ledelsens vurdering at der ikke er nogen effekt på kort sigt, men at værdien af selskabets investeringsejendom på længere sigt kan påvirkes negativt såfremt afkastkrav m.v. stiger. Vi henviser desuden til beskrivelsen heraf i noten - efterfølgende begivenheder.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Classensvej 5 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikringer m.v. samt omkostninger til administration, tab på debitorer 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 og amortisering af realkreditlån m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter uopsigelsesperiode, de eksisterende lejes 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Likvider

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>312.243</b>	<b>234.805</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-462.466</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>312.243</b>	<b>-227.661</b>
Finansielle indtægter		32.123	30.524
Finansielle omkostninger		<u>-120.195</u>	<u>-196.207</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>224.171</b>	<b>-393.344</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-49.317</u>	<u>86.545</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>174.854</u></b>	<b><u>-306.799</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>174.854</u>	<u>-306.799</u>
		<b><u>174.854</u></b>	<b><u>-306.799</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	5.500.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12.222
Andre tilgodehavender		2.100.871	2.053.072
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.100.871</u>	<u>2.065.294</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>49.300</u>	<u>1.142</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.150.171</u>	<u>2.066.436</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.650.171</u>	<u>7.566.436</u>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.595.332</u>	<u>1.420.478</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>1.720.332</u></b>	<b><u>1.545.478</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>403.615</u>	<u>403.483</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>403.615</u></b>	<b><u>403.483</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.116.708	3.297.811
Deposita		<u>118.159</u>	<u>109.102</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.234.867</u></b>	<b><u>3.406.913</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	176.000	153.080
Banker		2.032.123	2.030.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.049	12.116
Skyldigt sambeskatningsbidrag		49.185	0
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.291.357</u></b>	<b><u>2.210.562</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.526.224</u></b>	<b><u>5.617.475</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.650.171</u></b>	<b><u>7.566.436</u></b>
Efterfølgende begivenheder	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	49.185	15.070
Årets udskudte skat	<u>132</u>	<u>-101.615</u>
	<b><u>49.317</u></b>	<b><u>-86.545</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>3.652.917</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>3.652.917</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>3.652.917</u>
		<u>1.847.083</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		<u>1.847.083</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>1.847.083</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>5.500.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 348 og et afkastkrav på 6,5% (6,5% i 2018). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkastkrav ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 6,5%. En regulering med +/-1 1% vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka +1,0 mio.kr. / - 0,7 mio.kr.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.420.478	1.545.478
Årets resultat	0	174.854	174.854
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.595.332</b>	<b>1.720.332</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.450.891	3.292.708	176.000	2.510.000
Deposita	109.102	118.159	0	0
	<b>3.559.993</b>	<b>3.410.867</b>	<b>176.000</b>	<b>2.510.000</b>

### 5 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløbet er COVID-19 udbrudt, hvilket har medført at en generel økonomisk afmatning i samfundet. Der er tale om en ikke-regulerende begivenhed. Det er ledelsens vurdering at markedet for investeringsejendomme på sigt påvirkes af stigende afkastkrav, men at dette afhænger af tidshorizonten for genåbning af samfundet samt omfanget af den økonomiske afmatning. Det er ledelsens vurdering at der ikke er nogen effekt på kort sigt, men at værdien af selskabets investeringsejendom på længere sigt kan påvirkes negativt såfremt afkastkrav m.v. stiger.

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

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sandbjerg Gruppen A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.293, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 5.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 2.032, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.000.