

Classensvej 5 ApS

Valhøjs Alle 126

2610 Rødovre

CVR-nr. 28 68 60 99

Årsrapport for 2023

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

Janne Glasdam Axelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Rødovre, den 20. juni 2024

Direktion

Janne Glasdam Axelsen
direktør

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 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 revisoreres 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

Classensvej 5 ApS
Valhøjs Alle 126
2610 Rødovre

CVR-nr.: 28 68 60 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Rødovre

Direktion

Janne Glasdam Axelsen, direktør

Revisor

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rahbeks Alle 21
1801 Frederiksberg C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller gennem datterselskaber at drive handel, investering & finansiering, herunder udlån samt køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og udgør pr. balancedagen 5,8 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 underskud på kr. 513.140, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.822.015.

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.
Bruttofortjeneste		125.364	-124.833
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-700.000	0
Resultat før finansielle poster		-574.636	-124.833
Finansielle indtægter	1	0	3.425
Finansielle omkostninger	2	-83.236	-77.752
Resultat før skat		-657.872	-199.160
Skat af årets resultat	3	144.732	43.815
Årets resultat		-513.140	-155.345
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-513.140	-155.345
		-513.140	-155.345

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	5.800.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver		5.800.000	6.500.000
Anlægsaktiver i alt		5.800.000	6.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.065	16.179
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		719	225.781
Andre tilgodehavender		82.625	48.145
Periodeafgrænsningsposter		3.913	0
Tilgodehavender		90.322	290.105
Omsætningsaktiver i alt		90.322	290.105
Aktiver i alt		5.890.322	6.790.105

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.697.015</u>	<u>2.210.156</u>
Egenkapital		<u>1.822.015</u>	<u>2.335.156</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>432.162</u>	<u>576.894</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>432.162</u>	<u>576.894</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.087.716</u>	<u>3.275.863</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.087.716</u>	<u>3.275.863</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	186.800	185.000
Banker		230.354	238.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.153	12.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	98.032
Deposita		<u>104.122</u>	<u>67.921</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>548.429</u>	<u>602.192</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.636.145</u>	<u>3.878.055</u>
Passiver i alt		<u><u>5.890.322</u></u>	<u><u>6.790.105</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.210.155	2.335.155
Årets resultat	0	-513.140	-513.140
Egenkapital 31. december 2023	<u>125.000</u>	<u>1.697.015</u>	<u>1.822.015</u>

Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>3.425</u>
	<u>0</u>	<u>3.425</u>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	969
Andre finansielle omkostninger	<u>83.236</u>	<u>76.783</u>
	<u>83.236</u>	<u>77.752</u>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-144.732</u>	<u>-43.815</u>
	<u>-144.732</u>	<u>-43.815</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	<u>3.652.917</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.652.917</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	2.847.083
Årets opskrivninger	<u>-700.000</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>2.147.083</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>5.800.000</u></u>

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom med boliglejemål beliggende i Liseleje.

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 -400 t.kr. henholdsvis 600 t.kr.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.460.863</u>	<u>3.274.516</u>	<u>186.800</u>	<u>2.340.500</u>
	<u>3.460.863</u>	<u>3.274.516</u>	<u>186.800</u>	<u>2.340.500</u>

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, t.kr. 3.920, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.800.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Classensvej 5 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 reklame, 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 ejendommenes 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 beregnede kapitalværdi 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.