

Claesen A/S

Rafns Alle 11, 9000 Aalborg
CVR-nr. 30 54 47 73

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.06.16

Freddy Claesen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Pengestrømsopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 19

Selskabet

Claesen A/S
Rafns Alle 11
9000 Aalborg
Telefon: 96 30 25 20
Telefax: 96 30 25 21
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 30 54 47 73

Bestyrelse

Peter Alex Claesen, formand
Freddy Claesen
Anne Claesen

Direktion

Freddy Claesen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Claesen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, resultat og pengestrømme.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktionen

Freddy Claesen

Bestyrelsen

Peter Alex Claesen
Formand

Freddy Claesen

Anne Claesen

Til kapitalejeren i Claesen A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Claesen A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af udlejning af erhvervs- og boligejendomme i centrum af Aalborg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.853.056 mod DKK 8.076.750 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 57.537.197.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	5.341.057	6.328.634
Administrationsomkostninger	-63.296	141.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.840	3.809.655
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-459.817	353.317
Resultat af primær drift	4.810.104	10.632.899
Andre finansielle indtægter	1.012.432	56.756
Andre finansielle omkostninger	-697.288	-808.154
Finansielle poster i alt	315.144	-751.398
Resultat før skat	5.125.248	9.881.501
Skat af årets resultat	-272.192	-1.804.751
Årets resultat	4.853.056	8.076.750
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overført resultat	4.853.056	7.876.750
I alt	4.853.056	8.076.750

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	153.800.000	153.000.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	153.800.000	153.000.000
	Anlægsaktiver i alt	153.800.000	153.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.472	27.584
	Tilgodehavende selskabsskat	360.121	0
	Andre tilgodehavender	12.500	1.859.260
	Periodeafgrænsningsposter	73.844	0
	Tilgodehavender i alt	520.937	1.886.844
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.392.696	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	5.392.696	0
	Likvide beholdninger	321.347	755.976
	Omsætningsaktiver i alt	6.234.980	2.642.820
	Aktiver i alt	160.034.980	155.642.820

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	52.537.197	47.684.141
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
2	Egenkapital i alt	57.537.197	52.884.141
	Hensættelser til udskudt skat	13.687.523	14.626.263
	Andre hensatte forpligtelser	2.761	0
	Hensatte forpligtelser i alt	13.690.284	14.626.263
	Gæld til realkreditinstitutter	83.084.135	82.695.225
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	83.084.135	82.695.225
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.427.497	4.540.426
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	663.231	540.053
	Selskabsskat	0	25.539
	Anden gæld	632.636	331.173
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.723.364	5.437.191
	Gældsforpligtelser i alt	88.807.499	88.132.416
	Passiver i alt	160.034.980	155.642.820

4 Sikkerhedsstillelser

Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat	4.853.056	8.076.750
5 Reguleringer	427.466	-1.642.077
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender	1.726.028	-1.833.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.178	-844.290
Anden driftsafledt gæld	188.534	-749.686
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	7.318.262	3.006.870
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.012.432	56.756
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-697.288	-808.154
Betalt selskabsskat	-1.596.592	-1.877.450
Driftens pengestrømme	6.036.814	378.022
Køb af materielle anlægsaktiver	-807.839	-390.345
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	35.000
Investeringernes pengestrømme	-807.839	-355.345
Betalt udbytte	-200.000	-200.000
Afdrag på langfristede lån	-70.908	0
Finansieringens pengestrømme	-270.908	-200.000
Årets samlede pengestrømme	4.958.067	-177.323
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	755.976	933.299
Likvide beholdninger ved årets slutning	5.714.043	755.976
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	321.347	755.976
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko	5.392.696	0
I alt	5.714.043	755.976

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt produktionsomkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v., herunder afskrivninger og gager.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejer samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	151.475.552
Tilgang i året	807.839
Kostpris pr. 31.12.15	152.283.391
Opskrivninger pr. 31.12.14	1.524.449
Opskrivninger i året	-7.840
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.516.609
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	153.800.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der har været anvendt eksterne markedsanalyser ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	5.000.000	39.807.391	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	7.876.750	200.000
Saldo pr. 31.12.14	5.000.000	47.684.141	200.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	5.000.000	47.684.141	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.853.056	0
Saldo pr. 31.12.15	5.000.000	52.537.197	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	1.250	1.000
Aktieklasser B	3.750	1.000

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	82.190.945	83.084.135	82.695.225

4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 83.084 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 153.800.

	2015	2014
	DKK	DKK

5. Reguleringer

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	-35.000
Andre finansielle indtægter	-1.012.432	-56.756
Andre finansielle omkostninger	697.288	808.154
Skat af årets resultat	272.192	1.804.751
Andre hensatte forpligtelser	2.761	0
Øvrige reguleringer	467.657	-4.163.226
I alt	427.466	-1.642.077