

# **Classic Dream House A/S**

**Jernbanegade 5  
3480 Fredensborg**

**Årsrapport for  
2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. januar 2023

---

Martin Ankjær Andersen  
dirigent

CVR-nr. 29 31 59 73

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	12
Balance pr. 30. juni 2022	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Classic Dream House A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 30. januar 2023

### Direktion

Martin Ankjær Andersen

### Bestyrelse

Martin Ankjær Andersen

Charlotte Trine Andersen

Rikke Bech

Karsten Bech

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Classic Dream House A/S*

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Classic Dream House A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 fejl-information, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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

#### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momslovgivningen ikke indberettet og afregnet moms rettidigt til Skat, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Brøndby, den 30. januar 2023  
**JBC Revision**  
registreret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 25 97 99 07

Jørgen Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne2938

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Classic Dream House A/S  
Jernbanegade 5  
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 29 31 59 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 25. januar 2006

Hjemsted: Rudersdal

**Bestyrelse**

Martin Ankjær Andersen  
Charlotte Trine Andersen  
Rikke Bech  
Karsten Bech

**Direktion**

Martin Ankjær Andersen

**Revision**

JBC Revision  
registreret revisionsvirksomhed  
Vestre Gade 6 F  
2605 Brøndby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, ejendomsudvikling og byggeri, produktion samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 1.002.160, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.052.343.

Resultatet i regnskabsåret 2021/2022 er ligesom sidste regnskabsår, negativt påvirket af den prisstigning på byggematerialer, som tog sin begyndelse under corona pandemien. Midt i regnskabsåret, da vi havde lagt coronaen bag os, og alt så ud til at blive bedre, fik krigen i Ukraine, priserne til på ny at stige, ovenpå de allerede højere priser. Krigen førte endvidere til leveringsproblemer på byggematerialer, som forsinkede stort set alle vores byggerier. Når materialeprisstigninger rammer os så hårdt skyldes det, at de huse vi bygger i regnskabsåret er til en fast pris, som typisk er fastsat 12-15 måneder tidligere. Vi vurderer, at prisstigninger i regnskabsåret 2021/2022 har påvirket vores resultat negativt med ca. 3,5 mio. kr., hvor den negative påvirkning året før var på ca. 2,5 mio. kr. Vi kan allerede nu se, at indtjeningen er blevet normaliseret, idet de huse vi er startet på i regnskabsåret 2022/2023 er solgt til priser pr. kvadratmeter, som afspejler de højere materialepriser. Vores resultat for 2. halvår 2022 er positivt og vi forventer et positivt resultat for hele regnskabsåret.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Classic Dream House A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Produktionsanlæg og maskiner 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

**Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.713.795</b>	<b>2.430.249</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.533.590</u>	<u>-2.017.729</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-71.068</u>	<u>-44.233</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-890.863</b>	<b>368.287</b>
Finansielle omkostninger		<u>-385.878</u>	<u>-272.422</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.276.741</b>	<b>95.865</b>
Skat af årets resultat	2	<u>274.581</u>	<u>-23.214</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.002.160</u></b>	<b><u>72.651</u></b>
Overført resultat		<u>-1.002.160</u>	<u>72.651</u>
		<b><u>-1.002.160</u></b>	<b><u>72.651</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2022**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		86.666	109.778
Indretning af lejede lokaler		393.146	441.102
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>479.812</b>	<b>550.880</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>479.812</b>	<b>550.880</b>
Råvarer og hjælpematerialer		80.285	80.285
<b>Varebeholdninger</b>		<b>80.285</b>	<b>80.285</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.415.948	3.289.986
Igangværende arbejder for fremmed regning		3.944.000	5.628.356
Andre tilgodehavender		107.428	8.326
Udskudt skatteaktiv		247.153	0
Selskabsskat		17.348	0
Periodeafgrænsningsposter		514.722	314.568
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.246.599</b>	<b>9.241.236</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>186.886</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.513.770</b>	<b>9.321.521</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.993.582</b>	<b>9.872.401</b>

**Balance pr. 30. juni 2022**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.552.343	2.554.502
<b>Egenkapital</b>	3	<b>2.052.343</b>	<b>3.054.502</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	29.132
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>29.132</b>
Selskabsskat		0	3.652
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>3.652</b>
Banker		0	296.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.371.811	1.008.215
Gæld til associerede virksomheder		5.885.443	4.500.000
Anden gæld		1.683.985	980.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.941.239</b>	<b>6.785.115</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.941.239</b>	<b>6.788.767</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.993.582</b>	<b>9.872.401</b>

## Noter til årsrapporten

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.514.474	2.010.602
Andre omkostninger til social sikring	12.871	648
Andre personaleomkostninger	6.245	6.479
	<u>2.533.590</u>	<u>2.017.729</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	3.652
Årets udskudte skat	-276.285	19.562
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.704	0
	<u>-274.581</u>	<u>23.214</u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	2.554.503	3.054.503
Årets resultat	0	-1.002.160	-1.002.160
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>1.552.343</b>	<b>2.052.343</b>

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for bygge-entrepriser stillet sikkerhed for i alt tkr. 600.