

# Claus Jensen Invest ApS

c/o Ejendomskontoret, Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 21 56 71 40

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*7/5 2018*

Dirigent:

*[Handwritten signature]*  
.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Claus Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

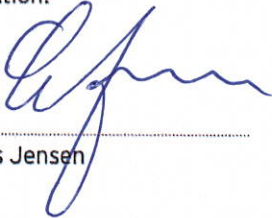
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. maj 2018

Direktion:

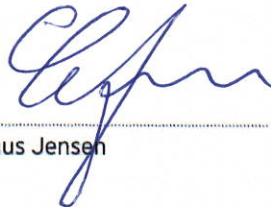


Claus Jensen

Bestyrelse:



Birthe Christensen  
formand



Claus Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Claus Jensen Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Claus Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

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.

### 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 regnskabsbrugere 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 opretholder 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 tilsidesættelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 7. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne24820



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Claus Jensen Invest ApS
Adresse, postnr., by	c/o Ejendomskontoret, Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	21 56 71 40
Stiftet	9. november 1998
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Birthe Christensen, formand Claus Jensen
Direktion	Claus Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank A/S

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at virke som holdingselskab og drive erhvervsmæssig virksomhed inden for fabrikation og service samt administration, udlejning, projektudvikling af og handel med fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 410.144 kr. mod 303.501 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 8.023.346 kr. mod et overskud på 9.509.780 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 67.679.410 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	410.144	303.501
	Andre driftsindtægter	331.175	0
	Andre eksterne omkostninger	-148.275	-91.991
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>593.044</b>	<b>211.510</b>
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>593.044</b>	<b>211.510</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	64.154
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>593.044</b>	<b>275.664</b>
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.129.486	8.289.734
3	Finansielle indtægter	1.014.180	1.952.182
	Finansielle omkostninger	-413.345	-696.919
	<b>Resultat før skat</b>	<b>8.323.365</b>	<b>9.820.661</b>
4	Skat af årets resultat	-300.019	-310.881
	<b>Årets resultat</b>	<b>8.023.346</b>	<b>9.509.780</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	7.129.486	8.289.734
	Overført resultat	893.860	1.220.046
		<b>8.023.346</b>	<b>9.509.780</b>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	4.900.000	8.400.000
		<u>4.900.000</u>	<u>8.400.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	52.788.682	49.241.212
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.954.451	2.903.097
		<u>55.743.133</u>	<u>52.144.309</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>60.643.133</u>	<u>60.544.309</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.861.866	5.279.639
	Andre tilgodehavender	406.087	600.640
		<u>7.267.953</u>	<u>5.880.279</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.125.844	3.991.573
		<u>5.125.844</u>	<u>3.991.573</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	19.314	10.059
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>12.413.111</u>	<u>9.881.911</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>73.056.244</u>	<u>70.426.220</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	50.708.633	45.438.712
	Overført resultat	16.845.777	14.393.252
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>67.679.410</b>	<b>59.956.964</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	299.257	408.592
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>299.257</b>	<b>408.592</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.967.053	5.412.872
	Deposita	77.498	130.500
		<b>3.044.551</b>	<b>5.543.372</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	44.396	64.491
	Gæld til banker	0	2.494.083
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	0	284
	Skyldig selskabsskat	153.805	71.319
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.308.996	1.144.926
9	<b>Anden gæld</b>	525.829	739.917
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.272
		<b>2.033.026</b>	<b>4.517.292</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.077.577</b>	<b>10.060.664</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>73.056.244</b>	<b>70.426.220</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
10 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	45.438.712	14.393.252	59.956.964
Overført via resultatdisponering	0	7.129.486	893.860	8.023.346
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-300.900	0	-300.900
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-1.558.665	1.558.665	0
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>50.708.633</b>	<b>16.845.777</b>	<b>67.679.410</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Claus Jensen Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder kravene for indregning som sikring. Afledte finansielle instrumenter, som ikke kan behandles som sikring, indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld med værdiregulering over resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### 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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balance-dagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2017	2016
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	182.554	131.797
Andre finansielle indtægter	831.626	1.820.385
	<u>1.014.180</u>	<u>1.952.182</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	409.354	107.272
Årets regulering af udskudt skat	-109.335	203.609
	<u>300.019</u>	<u>310.881</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	8.354.443
Afgang i årets løb	-3.382.325
Kostpris 31. december 2017	<u>4.972.118</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	45.557
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-117.675
Opskrivninger 31. december 2017	<u>-72.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>4.900.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 6 Investeringsejendomme

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

*Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Investeringsejendomme i selskabet er beliggende i Hirtshals og Aarhus. Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering og anvendelse, som udelukkende er privat anvendelse. Pr. beliggenhed er desuden givet et gennemsnit ud fra de tre parametre: afkastkrav i %, beliggenhed i området og vedligeholdelsesstand. Beliggenheden og vedligeholdelsesstand er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst.

Aarhus:

Bolig: Afkastkrav i %, 3,7 - Beliggenhed, 1 - Vedligeholdelsesstand, 2.

Hirtshals:

Bolig: Afkastkrav i %, 6,5 - Beliggenhed, 3 - Vedligeholdelsesstand, 3.

kr.	2017	2016
Udlejningsprocent	100	100
Beliggenhed, samlet	2	2
Vedligeholdelsesstand, samlet	2	2
Afkastkrav i %	5,10	4,67

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2017	2.080.000	1.652.323	3.732.323
Tilgang i årets løb	48	0	48
Kostpris 31. december 2017	2.080.048	1.652.323	3.732.371
Værdireguleringer 1. januar 2017	47.161.212	1.250.774	48.411.986
Udloddet udbytte	-3.281.164	0	-3.281.164
Andel af årets resultat	7.129.486	0	7.129.486
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	-300.900	0	-300.900
Årets opskrivninger	0	51.354	51.354
Værdireguleringer 31. december 2017	50.708.634	1.302.128	52.010.762
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	52.788.682	2.954.451	55.743.133

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Associerede virksomheder</b>			
Hecla Invest I ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Hecla Invest II ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
BC Ejendomsinvest A/S	Aktieselskab	Aarhus	40,75 %
K/S Skolegade 23 Aarhus	Kommandit- selskab	Aarhus	50,00 %
VVB ApS	Anpartsselskab	Aarhus	25,00 %
Ibex 4 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.790 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2017	2016
<b>9 Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	513.229	727.517
Andre skyldige omkostninger	12.600	12.400
	525.829	739.917

Afledte finansielle instrumenter består af renteswaps, som indregnes til dagsværdi med regulering i resultatopgørelsen. Den nominelle værdi af de indgåede renteswaps udgør 6.000 t.kr.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 3.011 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.900 t.kr.

Selskabet har ydet selvskyldnerkaution for realkreditgæld og bankgæld for associerede virksomheder.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen på 40 t.kr. med pant i ovenstående grunde og bygninger.