

# Claus Jensen Invest ApS

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

CVR-nr. 21 56 71 40

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2022

Dirigent:

.....  
Claus Jensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Claus Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. maj 2022  
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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.

### 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 24. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Nikolai Holm Pedersen  
statsaut. revisor  
mne45896

## 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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank

### 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 resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 11.404.080 kr. mod et overskud på 12.577.531 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 102.006.156 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	432.790	656.602
2	Personaleomkostninger	-1.000.000	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-567.210	656.602
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	108.420
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-367.210	765.022
	Indtægter af kapitalinteresser	8.847.977	10.092.453
	Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.249.555	532.718
3	Finansielle indtægter	2.376.466	2.176.407
	Finansielle omkostninger	-262.764	-329.179
	<b>Resultat før skat</b>	11.844.024	13.237.421
4	Skat af årets resultat	-439.944	-659.890
	<b>Årets resultat</b>	<u>11.404.080</u>	<u>12.577.531</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	8.847.977	10.092.453
	Overført resultat	2.556.103	2.485.078
		<u>11.404.080</u>	<u>12.577.531</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	20.150.000	12.000.000
		<u>20.150.000</u>	<u>12.000.000</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	72.737.161	66.882.218
	Andre værdipapirer og kapitalandele	56.667	3.016.408
		<u>72.793.828</u>	<u>69.898.626</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>92.943.828</u>	<u>81.898.626</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	11.312.690	9.333.631
	Andre tilgodehavender	0	376.713
		<u>11.312.690</u>	<u>9.710.344</u>
7	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.841.585	6.509.688
		<u>8.841.585</u>	<u>6.509.688</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>598.492</u>	<u>444.110</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>20.752.767</u>	<u>16.664.142</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>113.696.595</u></u>	<u><u>98.562.768</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	70.647.161	64.729.718
	Overført resultat	31.233.995	25.402.891
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>102.006.156</b>	<b>90.257.609</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	593.300	473.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>593.300</b>	<b>473.500</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.298.550	6.613.231
		<b>6.298.550</b>	<b>6.613.231</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	314.274	313.299
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	84.237	84.083
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.979.100	13.905
	Skyldig selskabsskat	102.254	185.735
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	24.968
9	Anden gæld	318.724	596.438
		<b>4.798.589</b>	<b>1.218.428</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.097.139</b>	<b>7.831.659</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>113.696.595</b>	<b>98.562.768</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 11 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	56.954.459	20.780.313	77.859.772
Overført via resultatdisponering	0	10.092.453	2.485.078	12.577.531
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-179.694	0	-179.694
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-2.137.500	2.137.500	0
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>64.729.718</b>	<b>25.402.891</b>	<b>90.257.609</b>
Overført via resultatdisponering	0	8.847.977	2.556.103	11.404.080
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	406.966	-62.499	344.467
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-3.337.500	3.337.500	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>70.647.161</b>	<b>31.233.995</b>	<b>102.006.156</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Claus Jensen Invest ApS for 2021 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.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

#### 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

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.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer.

##### 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

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres 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 kapitalinteresser, 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. Kan der ikke opgøres en dagsværdi, indregnes andre værdipapirer og kapitalandele til kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

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

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Dagsværdien af investeringsejendomme indgår på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

kr.	2021	2020
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	1.000.000	0
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>

Virksomheden har ingen ansatte, udover direktøren.

kr.	2021	2020
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	291.559	136.976
Andre finansielle indtægter	2.084.907	2.039.431
	<u>2.376.466</u>	<u>2.176.407</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	320.144	515.790
Årets regulering af udskudt skat	119.800	144.100
	<u>439.944</u>	<u>659.890</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2021	2020
Dagsværdi 1. januar	12.000.000	11.891.580
Tilgang	7.950.000	0
Årets værdireguleringer	200.000	108.420
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>20.150.000</b>	<b>12.000.000</b>

#### 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, Silkeborg og Aarhus. Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering og anvendelse, som består af både boligudlejning og erhvervsudlejning.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som er oplyst herunder.

#### Aarhus:

Bolig: Afkastkrav på 3,75% i 2021 mod 3,75% i 2020.

#### Hirtshals:

Bolig: Afkastkrav på 7,00% i 2021 mod 7,00% i 2020.

#### Silkeborg:

Erhverv: Afkastkrav på 6,25% i 2021 mod 6,25% i 2020.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 20.150 t.kr. pr. 31. december 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 600 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 600 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2021	2.152.500	1.652.323	3.804.823
Tilgang i årets løb	0	6.667	6.667
Afgang i årets løb	-62.500	0	-62.500
Kostpris 31. december 2021	2.090.000	1.658.990	3.748.990
Værdireguleringer 1. januar 2021	64.729.718	1.364.085	66.093.803
Udloddet udbytte	-3.337.500	0	-3.337.500
Andel af årets resultat	8.847.976	0	8.847.976
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	344.467	0	344.467
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	62.500	0	62.500
Årets opskrivninger	0	1.249.555	1.249.555
Udloddet udbytte, andre værdipapirer og kapitalandele	0	-4.215.963	-4.215.963
Værdireguleringer 31. december 2021	70.647.161	-1.602.323	69.044.838
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>72.737.161</b>	<b>56.667</b>	<b>72.793.828</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
<b>Kapitalinteresser</b>		
Hecla Invest II ApS	Aarhus	50,00 %
K/S Skolegade 23 Aarhus	Aarhus	50,00 %
Ibex 4 ApS	Aarhus	50,00 %
TO10 ApS	Aarhus	50,00 %
BC Ejendomsinvest A/S	Aarhus	40,75 %
BC Retail Ejendomme ApS*	Aarhus	2,00 %

\* Indregnes som en kapitalinteresse, ud fra stemmerettighederne som Claus Jensen Invest har i selskabet.

#### 7 Værdipapirer og kapitalandele

##### Dagsværdioplysninger

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele (anlægsaktiver)	Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)
Dagsværdi 31. december	0	8.841.585
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	1.249.555	1.477.254
Dagsværdiniveau	1	1

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.612.824	314.274	6.298.550	4.732.000
	6.612.824	314.274	6.298.550	4.732.000



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>9 Anden gæld</b>		
Skyldig moms og afgifter	27.770	56.681
Afledte finansielle instrumenter	<u>290.954</u>	<u>539.757</u>
	<u>318.724</u>	<u>596.438</u>

Afledte finansielle instrumenter består af renteswaps, som indregnes til dagsværdi (niveau 1) med regulering i resultatopgørelsen. Den nominelle værdi af de indgåede renteswaps udgør 8.500 t.kr.

### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ydet selvskyldnerkaution for realkreditgæld og bankgæld for kapitalinteresser.

### 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 6.613 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.150 t.kr.

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Jensen

### Direktør

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-05-25 12:13:42 UTC

NEM ID 

## Claus Jensen


### Dirigent

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-05-25 12:13:42 UTC

NEM ID 

## Claus Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-05-25 12:13:42 UTC

NEM ID 

## Birthe Christensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-480165982925

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-05-26 10:42:56 UTC

NEM ID 

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-27 05:55:54 UTC

NEM ID 

## Nikolai Holm Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-05-29 06:51:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1S245-G7P02-PYJIG-56K4T-2C1WT-0133E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>