

# Claus Jensen Invest ApS

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

CVR-nr. 21 56 71 40

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juli 2023  
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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 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 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 6. juli 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Søren Strandgaard Nielsen  
statsaut. revisor  
mne47823

## 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 2022 udviser et overskud på 6.847 t.kr. mod et overskud på 11.404 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 109.638 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	488.883	432.790
2	Personaleomkostninger	0	-1.000.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	488.883	-567.210
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	200.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.488.883	-367.210
	Indtægter af kapitalinteresser	5.506.077	8.847.977
	Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	1.249.555
3	Finansielle indtægter	1.618.591	2.376.466
	Finansielle omkostninger	-1.351.541	-262.764
	<b>Resultat før skat</b>	7.262.010	11.844.024
4	Skat af årets resultat	-415.358	-439.944
	<b>Årets resultat</b>	<b>6.846.652</b>	<b>11.404.080</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	5.506.077	8.847.977
	Overført resultat	1.340.575	2.556.103
		<b>6.846.652</b>	<b>11.404.080</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	21.525.892	20.150.000
		<u>21.525.892</u>	<u>20.150.000</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	76.250.642	72.737.161
	Andre værdipapirer og kapitalandele	56.667	56.667
		<u>76.307.309</u>	<u>72.793.828</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>97.833.201</u>	<u>92.943.828</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	8.576.690	11.312.690
	Andre tilgodehavender	459.348	0
		<u>9.036.038</u>	<u>11.312.690</u>
7	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.644.177	8.841.585
		<u>7.644.177</u>	<u>8.841.585</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>270.427</u>	<u>598.492</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>16.950.642</u>	<u>20.752.767</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>114.783.843</u>	<u>113.696.595</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	74.100.642	70.647.161
	Overført resultat	35.412.070	31.233.995
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>109.637.712</u>	<u>102.006.156</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	901.900	593.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>901.900</u>	<u>593.300</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.751.563	6.298.550
		<u>2.751.563</u>	<u>6.298.550</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	37.405	314.274
	Forudbetalinger og deposita fra lejere	185.690	84.237
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.066	3.979.100
	Skyldig selskabsskat	145.016	102.254
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.020.938	0
	Anden gæld	79.553	318.724
		<u>1.492.668</u>	<u>4.798.589</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.244.231</u>	<u>11.097.139</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>114.783.843</u>	<u>113.696.595</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	64.729.718	25.402.891	90.257.609
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 1. januar 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>70.647.161</b>	<b>31.233.995</b>	<b>102.006.156</b>
Overført via resultatdisponering	0	5.506.077	1.340.575	6.846.652
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	784.904	0	784.904
Udloddet udbytte fra kapitalinteresser	0	-2.837.500	2.837.500	0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>74.100.642</b>	<b>35.412.070</b>	<b>109.637.712</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Claus Jensen Invest ApS for 2022 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 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

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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)

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### 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 en afkastbaseret model.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 aner-kendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede. Kan der ikke opgøres en dagsværdi, indregnes andre værdipapirer og kapitalandele til kostpris.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-der.

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 bankindeståender.

##### 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 ka-pitalandele 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 general-forsamling (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 kontor-ejendomme 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 for-pligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	0	1.000.000
	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	257.588	291.559
Andre finansielle indtægter	1.361.003	2.084.907
	<u>1.618.591</u>	<u>2.376.466</u>

Virksomheden har ingen ansatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2022	2021
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	106.758	320.144
Årets regulering af udskudt skat	308.600	119.800
	<u>415.358</u>	<u>439.944</u>

### 5 Investeringsejendomme

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

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	20.150.000	12.000.000
Tilgang	375.892	7.950.000
Årets værdireguleringer	1.000.000	200.000
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<u>21.525.892</u>	<u>20.150.000</u>

#### 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. Der anvendes dagsværdihierarkiet niveau 3.

#### 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 oplistet herunder.

#### Aarhus:

Bolig: Afkastkrav på 3,30% i 2022 mod 3,75% i 2021. Udviklingen skyldes køb af ny lejlighed med lavere afkastkrav.

#### Øvrig Jylland:

Bolig: Afkastkrav på 6,50% i 2022 mod 6,25% i 2021.

Erhverv: Afkastkrav på 6,50% i 2022 mod 6,25% i 2021.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 21.526 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 1.100 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.200 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2022	2.090.000	1.658.990	3.748.990
Tilgang i årets løb	60.000	0	60.000
Kostpris 31. december 2022	2.150.000	1.658.990	3.808.990
Værdireguleringer 1. januar 2022	70.647.161	-1.602.323	69.044.838
Udloddet udbytte	-2.837.500	0	-2.837.500
Andel af årets resultat	5.506.077	0	5.506.077
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	784.904	0	784.904
Værdireguleringer 31. december 2022	74.100.642	-1.602.323	72.498.319
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>76.250.642</b>	<b>56.667</b>	<b>76.307.309</b>

#### Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel
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	56.667	7.644.177
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	0	-1.130.239
Dagsværdiniveau	2	1

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.788.968	37.405	2.751.563	2.281.814
	2.788.968	37.405	2.751.563	2.281.814



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ydet selvskyldnerkaution for realkreditgæld og bankgæld for kapitalinteresser.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 2.789 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.200 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

### Direktion

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: c4e3955b-f545-4aca-9a3a-f38837081e36

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-07-06 09:04:07 UTC



## Claus Jensen

### Dirigent

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: c4e3955b-f545-4aca-9a3a-f38837081e36

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-07-06 09:04:07 UTC



## Claus Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: c4e3955b-f545-4aca-9a3a-f38837081e36

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-07-06 09:04:07 UTC



## Birthe Christensen

### Bestyrelse

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: 5483f670-f05e-4a23-9ccb-435a38d41252

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-07-06 09:12:58 UTC



## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-07-06 09:17:40 UTC



## Soeren Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:89822512

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-07-06 09:42:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3K2FK-M71FP-T453Z-15NGQ-0TL3T-72PA5

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 tidsstempelt 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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