

Claus Jensen Invest ApS

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

CVR-nr. 21 56 71 40

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2021

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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. maj 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 28. maj 2021
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 erhvervmæssig virksomhed inden for fabrication og service samt administration, udlejning, projektudvikling af og handel med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 12.577.531 kr. mod et overskud på 4.443.321 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 90.257.609 kr.

Selskabet er ikke i væsentligt omfang blevet påvirket af den verdensomspændende COVID-19 pandemi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	656.602	311.008
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	656.602	311.008
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	108.420	0
	Resultat før finansielle poster	765.022	311.008
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	10.092.453	3.391.425
	Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	532.718	469.058
3	Finansielle indtægter	2.176.407	751.910
	Finansielle omkostninger	-329.179	-309.610
	Resultat før skat	13.237.421	4.613.791
4	Skat af årets resultat	-659.890	-170.470
	Årets resultat	12.577.531	4.443.321
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	10.092.453	3.391.425
	Overført resultat	2.485.078	1.051.896
		12.577.531	4.443.321

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	12.000.000	11.891.580
		<u>12.000.000</u>	<u>11.891.580</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	66.882.217	59.046.958
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.016.408	2.870.391
		<u>69.898.625</u>	<u>61.917.349</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>81.898.625</u>	<u>73.808.929</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9.333.631	3.679.824
	Tilgodehavende selskabsskat	0	89.096
	Andre tilgodehavender	376.713	161.995
		<u>9.710.344</u>	<u>3.930.915</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.552.565	4.901.576
		<u>6.552.565</u>	<u>4.901.576</u>
	Likvide beholdninger	401.233	504.119
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.664.142</u>	<u>9.336.610</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>98.562.767</u></u>	<u><u>83.145.539</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	64.729.718	56.954.459
	Overført resultat	25.402.891	20.780.313
	Egenkapital i alt	<u>90.257.609</u>	<u>77.859.772</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	473.500	329.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>473.500</u>	<u>329.400</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.613.231	2.878.219
		<u>6.613.231</u>	<u>2.878.219</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	313.299	44.390
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	84.083	80.344
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.904	17.202
	Skyldig selskabsskat	185.735	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	24.968	1.265.331
9	Anden gæld	596.438	670.881
		<u>1.218.427</u>	<u>2.078.148</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.831.658</u>	<u>4.956.367</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>98.562.767</u></u>	<u><u>83.145.539</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nett oopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	55.516.792	18.177.167	73.818.959
Overført via resultatdisponering	0	3.391.425	1.051.896	4.443.321
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-402.508	0	-402.508
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-1.551.250	1.551.250	0
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 associerede virksomheder	0	-2.137.500	2.137.500	0
Egenkapital 31. december 2020	125.000	64.729.718	25.402.891	90.257.609

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Claus Jensen Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat 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.

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 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 associerede virksomheder, 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

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 acontoskatte.

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.

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

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 nettorealisationsværdien.

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.

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2020	2019
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	136.976	150.159
Andre finansielle indtægter	2.039.431	601.751
	<u>2.176.407</u>	<u>751.910</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	515.790	8.536
Årets regulering af udskudt skat	144.100	161.934
	<u>659.890</u>	<u>170.470</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.	2020	2019
Dagsværdi 1. januar	11.891.580	4.972.118
Tilgang	0	6.991.580
Årets værdireguleringer	108.420	-72.118
Dagsværdi 31. december	12.000.000	11.891.580

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 2020 mod 3,75%i 2019.

Hirtshals:

Bolig: Afkastkrav på 7,00%i 2020 mod 7,00%i 2019.

Silkeborg:

Erhverv: Afkastkrav på 6,25%i 2020 og fastholdt til kostpris i 2019, da denne ejendom blev anskaffet i september 2019.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 12.000 t.kr. pr. 31. december 2020. Den opgjortedagsværdi 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 500 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 associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2020	2.092.499	1.652.323	3.744.822
Tilgang i årets løb	60.000	0	60.000
Kostpris 31. december 2020	2.152.499	1.652.323	3.804.822
Værdireguleringer 1. januar 2020	56.954.459	1.218.068	58.172.527
Udloddet udbytte	-2.137.500	0	-2.137.500
Andel af årets resultat	10.092.458	0	10.092.458
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	-179.699	0	-179.699
Årets opskrivninger	0	146.017	146.017
Værdireguleringer 31. december 2020	64.729.718	1.364.085	66.093.803
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	66.882.217	3.016.408	69.898.625

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
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	Kommanditselskab	Aarhus	50,00 %
Ibex 4 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
TO10 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
BC Retail Ejendomme ApS*	Anpartsselskab	Aarhus	2,00 %

* Indregnes som en associeret virksomhed, ud fra stemmerettighederne som Claus Jensen Invest har i selskabet.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.150 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele (anlægsaktiver)	Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætnings- aktiver)
Dagsværdi, ultimo	2.966.408	6.552.565
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	532.718	1.599.538
Dagsværdiniveau	1	1

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter**

kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
9 Anden gæld		
Skyldig moms og afgifter	56.681	27.866
Afledte finansielle instrumenter	<u>539.757</u>	<u>643.015</u>
	<u>596.438</u>	<u>670.881</u>

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

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 6.926 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.000 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.

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.”

Birthe Christensen

Bestyrelse

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-480165982925

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-05-30 13:16:10Z

NEM ID 

Claus Jensen

Direktion

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-05-31 20:03:44Z

NEM ID 

Claus Jensen

Dirigent

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-05-31 20:03:44Z

NEM ID 

Claus Jensen

Bestyrelse

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-05-31 20:03:44Z

NEM ID 

Nikolai Holm Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 85.184.xxx.xxx

2021-05-31 20:28:04Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-01 06:17:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1BOXE-1J5Z-HE8QB-6TUD4-5UCDL-IH6OU

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>