

# Claus Jensen Invest ApS

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

CVR-nr. 21 56 71 40

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2020

Dirigent:

.....  
Claus Jensen





## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. maj 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

## 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 25. maj 2020

ERNST & YOUNG  
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	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 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 2019 udviser et overskud på 4.443.321 kr. mod et overskud på 6.192.792 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 77.859.772 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse kan på nuværende tidspunkt ikke vurdere hvad effekten af Covid-19 pandemien vil have på selskabets drift for 2020.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	311.008	171.839
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	311.008	171.839
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.391.425	6.664.368
	Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	469.058	364.504
3	Finansielle indtægter	751.910	315.630
	Finansielle omkostninger	-309.610	-1.455.340
	<b>Resultat før skat</b>	4.613.791	6.061.001
4	Skat af årets resultat	-170.470	131.791
	<b>Årets resultat</b>	4.443.321	6.192.792
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	3.391.425	6.083.902
	Overført resultat	1.051.896	108.890
		4.443.321	6.192.792

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	11.891.580	4.900.000
		<u>11.891.580</u>	<u>4.900.000</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	59.046.959	57.609.293
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.870.389	3.122.103
		<u>61.917.348</u>	<u>60.731.396</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>73.808.928</u>	<u>65.631.396</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.679.824	6.217.117
	Tilgodehavende selskabsskat	89.096	24.158
	Andre tilgodehavender	161.995	14.498
		<u>3.930.915</u>	<u>6.255.773</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.901.576	4.591.433
		<u>4.901.576</u>	<u>4.591.433</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>504.119</u>	<u>1.153.201</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.336.610</u>	<u>12.000.407</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>83.145.538</u></u>	<u><u>77.631.803</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	56.954.459	55.516.792
	Overført resultat	20.780.313	18.177.167
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>77.859.772</b>	<b>73.818.959</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	329.400	167.466
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>329.400</b>	<b>167.466</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.878.219	2.922.676
		<b>2.878.219</b>	<b>2.922.676</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	44.390	44.393
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	80.344	78.730
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.201	17.184
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.265.331	21.183
8	Anden gæld	670.881	561.212
		<b>2.078.147</b>	<b>722.702</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.956.366</b>	<b>3.645.378</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>83.145.538</b>	<b>77.631.803</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nett oopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	50.708.633	16.845.777	67.679.410
Afgang ved likvidation af kapitalandel	0	-585.529	0	-585.529
Overført via resultatdisponering	0	6.669.431	108.890	6.778.321
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-53.243	0	-53.243
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-1.222.500	1.222.500	0
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>55.516.792</b>	<b>18.177.167</b>	<b>73.818.959</b>
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
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>56.954.459</b>	<b>20.780.313</b>	<b>77.859.772</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Claus Jensen Invest ApS for 2019 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.

#### 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 anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

##### **Tilgodehavender**

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

##### **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 nettorealisationsværdien.

#### 2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2019	2018
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	150.159	194.705
Andre finansielle indtægter	601.751	120.925
	<u>751.910</u>	<u>315.630</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.536	0
Årets regulering af udskudt skat	161.934	-131.791
	<u>170.470</u>	<u>-131.791</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.

##### *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.

Selskabets overtagelse af ejendommen i Søndergade i Silkeborg er sket i september 2019, og er derfor fastholdt til oprindelig kostpris.

##### *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 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 % 3,75 - Beliggenhed, 1 - Vedligeholdelsesstand, 2.

##### *Hirtshals:*

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

##### *Silkeborg:*

Fastholdt til kostpris, da denne ejendom er anskaffet i september 2019.

kr.	2019	2018
Udlejningsprocent	100	100
Beliggenhed, samlet	2,00	2,00
Vedligeholdelsesstand, samlet	2,00	2,00
Afkastkrav i %	5,38	5,38

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2019	2.092.500	1.652.323	3.744.823
Kostpris 31. december 2019	2.092.500	1.652.323	3.744.823
Værdireguleringer 1. januar 2019	55.516.793	1.469.780	56.986.573
Udloddet udbytte	-1.551.250	0	-1.551.250
Andel af årets resultat	3.391.424	0	3.391.424
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	-402.508	0	-402.508
Årets opskrivninger	0	470.326	470.326
Udloddet udbytte, andre værdipapirer og kapitalandele	0	-722.040	-722.040
Værdireguleringer 31. december 2019	56.954.459	1.218.066	58.172.525
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>59.046.959</b>	<b>2.870.389</b>	<b>61.917.348</b>

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	Kommanditselskab	Aarhus	50,00 %
Ibex 4 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
TO10 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.601 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2019	2018
<b>8 Anden gæld</b>		
Skyldig moms og afgifter	27.866	0
Afledte finansielle instrumenter	643.015	561.212
	<b>670.881</b>	<b>561.212</b>

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.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 2.923 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.892 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.”

## Claus Jensen

### Direktion

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-25 15:43:06Z

NEM ID 

## Claus Jensen

### Dirigent

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-25 15:43:06Z

NEM ID 

## Claus Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-26 13:37:47Z

NEM ID 

## Birthe Christensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Claus Jensen Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-480165982925

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-05-27 16:51:30Z

NEM ID 

## Nikolai Holm Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-05-27 16:56:04Z

NEM ID 

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-28 06:19:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ENSPA-GFDBI-3YXF5-LIG8Q-KXXZC-87H7G

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>