

**Klaus Hansen Invest ApS**  
Nørrevænget 9 A, 8464 Galten

CVR-nr. 31 15 71 37

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2020.

---

Klaus Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance  | 9           |
| Noter  | 11          |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Klaus Hansen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 11. marts 2020

**Direktion**

Klaus Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Klaus Hansen Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Klaus Hansen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 11. marts 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Tom Østergaard**

statsautoriseret revisor  
mne32096

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Klaus Hansen Invest ApS<br>Nørrevænget 9 A<br>8464 Galten                                 |
|                  | CVR-nr.: 31 15 71 37  |
|                  | Stiftet: 17. december 2007  |
|                  | Hjemsted: Skanderborg   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Klaus Hansen  |
| <b>Revisor</b>   | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Ballevej 2 B<br>8600 Silkeborg |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i diverse investering samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for forventeligt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Klaus Hansen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                 | <u>2019</u>           | <u>2018</u>            |
|---|-----------------------|------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>45.472</b>         | <b>-55.345</b>         |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver      | -18.984               | -9.492                 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger           | <u>-43.678</u>        | <u>-40.391</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>-17.190</b>        | <b>-105.228</b>        |
| Skat af årets resultat                      | <u>0</u>              | <u>0</u>               |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b><u>-17.190</u></b> | <b><u>-105.228</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                       |                        |
| Disponeret fra overført resultat            | <u>-17.190</u>        | <u>-105.228</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b><u>-17.190</u></b> | <b><u>-105.228</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                            |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                               | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |                         |                         |
| 2 Grunde og bygninger                     | 1.188.209               | 1.207.193               |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 36.000                  | 0                       |
| Materielle anlægsaktiver i alt            | <u>1.224.209</u>        | <u>1.207.193</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                | <b><u>1.224.209</u></b> | <b><u>1.207.193</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |                         |                         |
| Periodeafgrænsningsposter                 | <u>3.782</u>            | <u>3.782</u>            |
| Tilgodehavender i alt                     | <u>3.782</u>            | <u>3.782</u>            |
| Likvide beholdninger                      | <u>61.034</u>           | <u>98.637</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <b><u>64.816</u></b>    | <b><u>102.419</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                      | <b><u>1.289.025</u></b> | <b><u>1.309.612</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| Note                      |  |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                  |                  |
| 3                         | Anpartskapital                               | 125.000          | 125.000          |
| 4                         | Overført resultat                            | -402.420         | -385.230         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-277.420</b>  | <b>-260.230</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                  |                  |
| 5                         | Gæld til realkreditinstitutter               | 775.075          | 821.065          |
|                           | Deposita                                     | 35.100           | 47.400           |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>810.175</u>   | <u>868.465</u>   |
|                           | Gældsforpligtelser                           | 749.822          | 415.579          |
|                           | Anden gæld                                   | 6.448            | 285.798          |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>756.270</u>   | <u>701.377</u>   |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>1.566.445</b> | <b>1.569.842</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>1.289.025</b> | <b>1.309.612</b> |
|                           |  |                  |                  |
| 6                         | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |                  |
| 7                         | <b>Eventualposter</b>                        |                  |                  |

## Noter

|  | 2019                       | 2018   |
|--|----------------------------|--|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                            |  |
| Andre finansielle omkostninger                     | 43.678                     | 40.391   |
|  | <b>43.678</b>              | <b>40.391</b>                                  |
| <br><b>2. Materielle anlægsaktiver</b>             |                            |  |
|  | <b>Grunde og bygninger</b> | <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |
| Kostpris 1. januar 2019                            | 1.216.685                  | 0  |
| Tilgang  | 0                          | 36.000   |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>                  | <b>1.216.685</b>           | <b>36.000</b>                                  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019               | 9.492                      | 0  |
| Årets afskrivninger                                | 18.984                     | 0  |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>     | <b>28.476</b>              | <b>0</b>                                       |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> | <b>1.188.209</b>           | <b>36.000</b>                                  |
|  | 31/12 2019                 | 31/12 2018                                     |
| <br><b>3. Anpartskapital</b>                       |                            |  |
| Anpartskapital 1. januar 2019                      | 125.000                    | 125.000  |
|  | <b>125.000</b>             | <b>125.000</b>                                 |
| <br><b>4. Overført resultat</b>                    |                            |  |
| Overført resultat 1. januar 2019                   | -385.230                   | -280.002                                       |
| Årets overførte overskud eller underskud           | -17.190                    | -105.228                                       |
|  | <b>-402.420</b>            | <b>-385.230</b>                                |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2019</u>     | <u>31/12 2018</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                       |                       |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 820.468               | 863.901               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-45.393</u>        | <u>-42.836</u>        |
|  | <b><u>775.075</u></b> | <b><u>821.065</u></b> |
| <br>                                     |                       |                       |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>598.300</u>        | <u>648.370</u>        |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 820 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.188 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 75 t.kr., som ikke er indregnet i årsregnskabet.