

# Circle Invest ApS

Paludan-Müllers Vej 4, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 33 76 73 31

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.06.22

Søren Tonnesen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Circle Invest ApS  
c/o Advokat Søren Tonnesen  
Paludan-Müllers Vej 4  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 33 76 73 31  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Tonnesen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Circle Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 7. juni 2022

**Direktionen**

Søren Tonnesen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Circle Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Circle Invest ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. juni 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18574

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i via besiddelse af kapitalandele i virksomheder af at foretage investering i danske eller spanske ejendomsudviklingsprojekter samt andre investeringsaktiver efter direktionens skøn.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -51.989 mod DKK 151.150 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 54.586.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note  | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                      | <b>-11.007</b> | <b>-16.132</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 0              | 178.969        |
| 1 Andre finansielle indtægter                         | 3.348          | 1.152          |
| 2 Andre finansielle omkostninger                      | -44.330        | -12.839        |
| <b>Resultat før skat</b>                              | <b>-51.989</b> | <b>151.150</b> |
| Skat af årets resultat                                | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>-51.989</b> | <b>151.150</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0              | 125.000        |
| Overført resultat                     | -51.989        | 26.150         |
| <b>I alt</b>                          | <b>-51.989</b> | <b>151.150</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.21         | 31.12.20         |
|----------------|--|------------------|------------------|
|                |  | DKK              | DKK              |
| Note           |  |                  |                  |
|                | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 74.672           | 74.672           |
|                | Kapitalandele i associerede virksomheder     | 215.916          | 215.916          |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 2.067.405        | 778.054          |
|                | Andre tilgodehavender                        | 77.435           | 77.435           |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>2.435.428</b> | <b>1.146.077</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>2.435.428</b> | <b>1.146.077</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 8.626            | 92.250           |
|                | Andre tilgodehavender                        | 2.472            | 0                |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>11.098</b>    | <b>92.250</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>11.098</b>    | <b>92.250</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>2.446.526</b> | <b>1.238.327</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.21         | 31.12.20         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                              | 105.000          | 105.000          |
|                 | Overført resultat                            | -50.414          | 1.575            |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 0                | 125.000          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>54.586</b>    | <b>231.575</b>   |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 1.499.461        | 940.095          |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 10.000           | 10.000           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 57.513           | 56.657           |
|                 | Anden gæld                                   | 824.966          | 0                |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>2.391.940</b> | <b>1.006.752</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>2.391.940</b> | <b>1.006.752</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>2.446.526</b> | <b>1.238.327</b> |

3 Eventualforpligtelser

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsår<br>et | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 -<br>31.12.21 |                      |                      |   |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                              | 105.000              | 1.575                | 125.000   | 231.575              |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0                    | -125.000  | -125.000             |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | -51.989              | 0   | -51.989              |
| Saldo pr. 31.12.21                              | 105.000              | -50.414              | 0   | 54.586               |

|   | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>             |             |             |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 876         | 0           |
| Renteindtægter i øvrigt                     | 0           | 1.152       |
| Øvrige finansielle indtægter                | 2.472       | 0           |
| Øvrige finansielle indtægter                | 2.472       | 1.152       |
| I alt                                       | 3.348       | 1.152       |

## 2. Finansielle omkostninger

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder      | 856    | 843    |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 43.474 | 11.996 |
| I alt                                 | 44.330 | 12.839 |

## 3. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for Urbanus ApS, som ikke er en tilknyttet eller associeret virksomhed gæld til kreditinstitut. Kautionen er maksimeret til t.DKK 741.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Circles Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

##### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

##### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **BALANCE**

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

#### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

#### Likvide beholdninger

##### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.