

*Clausen & Co.nen ApS  
Kalveknækket 33, Kollund  
6340 Kruså*

*CVR-nr: 36 08 27 98*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/6 2022

Karsten Clausen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Clausen & Co.nen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 10/6 2022

### **Direktion**

Karsten Clausen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Clausen & Co.nen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Clausen & Co.nen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 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 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.

Løgumkloster, den 10/6 2022

DSH-Revision ApS  
CVR-nr: 19674193

Leif Hansen  
Registreret Revisor, mne3835  
*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Clausen & Co.nen ApS Kalveknækket 33, Kollund 6340 Kruså
	Telefon: 74 67 89 13
	CVR-nr.: 36 08 27 98
	Stiftet: 29. august 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Clausen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Møllegade 3 6330 Padborg
<b>Ejerforhold</b>	Karsten Clausen
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets formål er ejendomsudlejning.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 10. juni 2021. på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2021 er følgende usikkerhed om regning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Der er i nedenstående tabeller angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat/nettoleje påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5
44	1.245	1.089	968	872	792

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5
41	1.182	1.035	919	828	753

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Clausen & Co.nen ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning med fradrag af investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør primært årets lejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt gebyrer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.



RESULTATOPGØRELSE  
1. januar 2021 til 31. december 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>75.630</b>	<b>45.866</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>75.630</b>	<b>45.866</b>
Andre finansielle omkostninger .....	15.584-	7.328-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>60.046</b>	<b>38.538</b>
Skat af årets resultat .....	13.909-	8.805-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>46.137</b>	<b>29.733</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	46.137	29.733
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>46.137</b>	<b>29.733</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
 AKTIVER

	2021	2020
Investeringsejendomme.....	1.860.751	1.860.751
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.860.751</b>	<b>1.860.751</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.860.751</b>	<b>1.860.751</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>45.783</b>	<b>13.491</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>45.783</b>	<b>13.491</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>1.906.534</b>	<b>1.874.242</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat .....	167.147	121.010
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>217.147</b>	<b>171.010</b>
Prioritetsgæld .....	1.610.615	1.633.959
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.610.615</b>	<b>1.633.959</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	21.443	23.706
Selskabsskat .....	11.785	6.814
Anden gæld .....	4.438	8.914
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	41.106	29.839
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>78.772</b>	<b>69.273</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.689.387</b>	<b>1.703.232</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.906.534</b>	<b>1.874.242</b>
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.657.665	1.632.058	21.443	1.488.807
	<u>1.657.665</u>	<u>1.632.058</u>	<u>21.443</u>	<u>1.488.807</u>

**2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme, beboelse	1.860.751	0	0

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er sikkerhedsstillelser gennem et afgiftspantebrev på 780.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er pr. 31.12.2021 opjort til 978.825 kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Karsten Heinrich Clausen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-797921357743  
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2022 kl.: 20:58:47  
Underskrevet med NemID

## Karsten Heinrich Clausen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-797921357743  
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2022 kl.: 20:58:47  
Underskrevet med NemID

## Leif Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1104917941769  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 05:23:27  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b36b3ezXjYs247804407

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).