



Registreret revisionspartnerselskab  
Smedelundsgade 16, 2., 4300 Holbæk  
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## Clasen Ejendomme ApS

c/o Revision & Rådgivningsgruppen P/S  
Smedelundsgade 16, 2. sal  
4300 Holbæk

CVR-nr. 38758942

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. juni 2022

---

Vibeke Hundevad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter.....	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Clasen Ejendomme ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20. juni 2022

### Direktion

Vibeke Hundevad  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Clasen Ejendomme ApS c/o Revision & Rådgivningsgruppen P/S Smedelundsgade 16, 2. sal 4300 Holbæk
CVR-nr.	38758942
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Vibeke Hundevad, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Smedelundsgade 16, 2. sal. 4300 Holbæk
CVR-nr.	33771177
<b>Kontaktpersoner</b>	Vibeke Hundevad, Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investeringer i grunde og bygninger samt drift af udlejningsejendomme og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Clasen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3,5 % og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>474.974</b>	<b>42.684</b>
Personaleomkostninger		-52.950	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>422.024</b>	<b>42.684</b>
Andre finansielle indtægter		795	1.000
Finansielle omkostninger		-188.355	-321.318
<b>Resultat før skat</b>		<b>234.464</b>	<b>-277.634</b>
Skat af årets resultat	1	-12.943	22.631
<b>Årets resultat</b>		<b>221.521</b>	<b>-255.003</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		221.521	-255.003
<b>Resultatdisponering</b>		<b>221.521</b>	<b>-255.003</b>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	9.890.432	9.890.432
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.890.432</b>	<b>9.890.432</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.890.432</b>	<b>9.890.432</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.700
Udsudte skatteaktiver		16.600	77.680
Andre tilgodehavender		20.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.600</b>	<b>97.380</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>162.746</b>	<b>132.867</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>199.346</b>	<b>230.247</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.089.778</b>	<b>10.120.679</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.548.909	4.327.389
<b>Egenkapital</b>		<b>4.598.909</b>	<b>4.377.389</b>
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		23.140	13.085
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.140</b>	<b>13.085</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.613.529	4.938.243
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.613.529</b>	<b>4.938.243</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		322.806	320.645
Modtagne forudbetalinger fra kunder		164.674	158.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.102	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		221.921	77.301
Selskabsskat		51.392	38.449
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.257	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		25.068	171.915
Periodeafgrænsningsposter		17.980	24.677
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>854.200</b>	<b>791.962</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.467.729</b>	<b>5.730.205</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.089.778</b>	<b>10.120.679</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2021	2020	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	51.392	0	
Udskudt skat af årets resultat	-38.449	-22.631	
	<b>12.943</b>	<b>-22.631</b>	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	9.890.432	9.207.040	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	683.392	
Kostpris ultimo	<b>9.890.432</b>	<b>9.890.432</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.890.432</b>	<b>9.890.432</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.613.529	320.645	3.316.618
	<b>4.613.529</b>	<b>320.645</b>	<b>3.316.618</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Vibs Revision ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er der deponeret ejerpatentbreve TDKK 6.776 med pant i ejendommene.

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.

## Vibeke Hundevad

Som Direktør  
På vegne af Vibs Revision  
RID: 17835764  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2022 kl.: 21:32:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Vibeke Hundevad

Som Dirigent  
På vegne af Vibs Revision  
RID: 17835764  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2022 kl.: 21:32:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 5cfcbb6qNzNP247871236

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).