
Johs. Clausen, Næstved ApS

Dyrnæsvej 32, 4700 Næstved

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/2 - 31/1)

CVR-nr. 80 62 33 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/6 2020

Niels Erik Hoff-Clausen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar 8

Balance 31. januar 2020 9

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020 for Johs. Clausen, Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 20. juni 2020

Direktion

Jørgen Hoff-Clausen

Bestyrelse

Charlotte Hoff-Clausen
formand

Jørgen Hoff-Clausen

Niels Erik Hoff-Clausen

Steen Hoff-Clausen

Henrik Hoff-Clausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Johs. Clausen, Næstved ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Johs. Clausen, Næstved ApS for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Ringsted, den 20. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

Johs. Clausen, Næstved ApS
Dyrnæsvej 32
4700 Næstved

CVR-nr.: 80 62 33 13
Regnskabsperiode: 1. februar - 31. januar
Regnskabsår: 44. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Bestyrelse

Charlotte Hoff-Clausen, formand
Jørgen Hoff-Clausen
Niels Erik Hoff-Clausen
Steen Hoff-Clausen
Henrik Hoff-Clausen

Direktion

Jørgen Hoff-Clausen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut

Danske Bank
Hjultorv 8
4700 Næstved

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	819	458	1.044	3.211	8.921
Resultat før finansielle poster	49	-283	62	1.216	1.067
Årets resultat	5.673	-2.279	2.990	1.244	2.374
Balance					
Balancesum	46.506	42.835	47.303	44.767	46.200
Egenkapital	41.651	37.978	42.257	39.268	38.024
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	-1.085	0
Antal medarbejdere	2	2	2	4	21
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	0,1%	-0,7%	0,1%	2,7%	2,3%
Soliditetsgrad	89,6%	88,7%	89,3%	87,7%	82,3%
Forrentning af egenkapital	14,2%	-5,7%	7,3%	3,2%	6,4%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i værdipapirer og ejendomme samt ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 5.673.232, og selskabets balance pr. 31. januar 2020 udviser en egenkapital på DKK 41.651.472.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Kort efter regnskabsårets udløb er verden blevet ramt af en omfattende pandemi, som rammer verdensøkonomien med stor kraft. Dette kan også påvirke selskabets resultat for 2020/21 negativt. Der er på nuværende tidspunkt stor usikkerhed, og ledelsen kan ikke estimere, hvor stor påvirkningen vil være.

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		818.881	457.811
Personaleomkostninger	2	-364.620	-323.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-405.253</u>	<u>-418.150</u>
Resultat før finansielle poster		49.008	-283.339
Finansielle indtægter	3	7.465.844	2.047.493
Finansielle omkostninger		<u>-150.456</u>	<u>-4.594.617</u>
Resultat før skat		7.364.396	-2.830.463
Skat af årets resultat	4	<u>-1.691.164</u>	<u>551.277</u>
Årets resultat		<u>5.673.232</u>	<u>-2.279.186</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	<u>3.673.232</u>	<u>-4.279.186</u>
	<u>5.673.232</u>	<u>-2.279.186</u>

Balance 31. januar 2020

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		3.138.415	3.543.668
Materielle anlægsaktiver	5	3.138.415	3.543.668
Andre værdipapirer og kapitalandele		41.236.108	37.029.835
Finansielle anlægsaktiver	6	41.236.108	37.029.835
Anlægsaktiver		44.374.523	40.573.503
Andre tilgodehavender		134.399	161.709
Udskudt skatteaktiv		0	551.277
Selskabsskat		0	634.343
Periodeafgrænsningsposter		6.585	13.428
Tilgodehavender		140.984	1.360.757
Likvide beholdninger		1.990.703	900.659
Omsætningsaktiver		2.131.687	2.261.416
Aktiver		46.506.210	42.834.919

Balance 31. januar 2020

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Anpartskapital		400.000	400.000
Overført resultat		39.251.472	35.578.240
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital	7	41.651.472	37.978.240
Gæld til realkreditinstitutter		2.909.635	3.240.700
Langfristet gæld	8	2.909.635	3.240.700
Gæld til realkreditinstitutter	8	340.000	325.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.000	50.000
Selskabsskat		266.240	0
Anden gæld		1.302.863	1.240.979
Kortfristet gæld		1.945.103	1.615.979
Gældsforpligtelser		4.854.738	4.856.679
Passiver		46.506.210	42.834.919
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Dette kan også påvirke selskabets afkast af børsnoterede værdipapirer for 2020/21 negativt. Der er på nuværende tidspunkt stor usikkerhed, og ledelsen kan ikke estimere, hvor stor påvirkningen vil være.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	364.620	323.000
	364.620	323.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	24.167
Andre finansielle indtægter	7.465.844	2.023.326
	7.465.844	2.047.493
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.139.887	0
Årets udskudte skat	551.277	-551.277
	1.691.164	-551.277

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. februar	<u>15.599.436</u>
Kostpris 31. januar	<u>15.599.436</u>
Ned- og afskrivninger 1. februar	12.055.768
Årets afskrivninger	<u>405.253</u>
Ned- og afskrivninger 31. januar	<u>12.461.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>3.138.415</u>
Afskrives over	<u>25-50 år</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. februar	29.727.004
Tilgang i årets løb	1.931.802
Afgang i årets løb	<u>-2.634.610</u>
Kostpris 31. januar	<u>29.024.196</u>
Opskrivninger 1. februar	7.302.831
Årets opskrivninger	<u>4.909.081</u>
Opskrivninger 31. januar	<u>12.211.912</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>41.236.108</u>

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. februar	400.000	35.578.240	2.000.000	37.978.240
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	3.673.232	2.000.000	5.673.232
Egenkapital 31. januar	400.000	39.251.472	2.000.000	41.651.472

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.700.000	2.000.000
Mellem 1 og 5 år	1.209.635	1.240.700
Langfristet del	2.909.635	3.240.700
Inden for 1 år	340.000	325.000
	3.249.635	3.565.700

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.138.415	3.543.668
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johs. Clausen, Næstved ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$