

**Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S - Ishøj**

Vejlebrovej 114  
2635 Ishøj  
CVR-nr. 81 60 77 10

**Årsrapport for 2021**  
(45. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

Claus Poul Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S - Ishøj.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 21. april 2022

### Direktion

Claus Poul Jensen

### Bestyrelse

Lis Karen Jensen

Claus Poul Jensen

Anne-Marie Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S - Ishøj*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S - Ishøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 21. april 2022

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

Michael Plæhn  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34455

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S - Ishøj Vejlebrovej 114 2635 Ishøj
	Telefon: 43735000
	E-mail: 273@edc.dk
	Hjemmeside: <a href="http://www.edc.dk/ejendomsmaegler/ishoej">www.edc.dk/ejendomsmaegler/ishoej</a>
	CVR-nr.: 81 60 77 10
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 27. august 1976
	Hjemsted: Ishøj
<b>Bestyrelse</b>	Lis Karen Jensen Claus Poul Jensen Anne-Marie Jensen
<b>Direktion</b>	Claus Poul Jensen
<b>Revisor</b>	Trekroner Revision A/S Godkendte Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn Søndre Allé 11 4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 315.331, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.036.971.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S - Ishøj for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger,

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen bestående af salærer og formidlingsprovision m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter. I andre indtægter er indregnet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, markedsføring, forsikringer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	438 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til indre værdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.279.384</b>	<b>1.415.669</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.099.415</u>	<u>-1.147.575</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>179.969</b>	<b>268.094</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-17.238</u>	<u>-17.238</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>162.731</b>	<b>250.856</b>
Finansielle indtægter		214.093	119.283
Finansielle omkostninger	3	<u>-52.479</u>	<u>-62.342</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>324.345</b>	<b>307.797</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-9.014</u>	<u>-67.143</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>315.331</u></b>	<b><u>240.654</u></b>
Foreslået udbytte		500.000	150.000
Overført resultat		<u>-184.669</u>	<u>90.654</u>
		<b><u>315.331</u></b>	<b><u>240.654</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.144.858	1.162.096
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.144.858</b>	<b>1.162.096</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	1.449.012	1.353.869
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.449.012</b>	<b>1.353.869</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.593.870</b>	<b>2.515.965</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		771	11.467
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.188	28.298
Andre tilgodehavender		1.200	1.200
Periodeafgrænsningsposter		3.297	2.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.456</b>	<b>42.965</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>176.586</b>	<b>190.387</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>247.042</b>	<b>233.352</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.840.912</b>	<b>2.749.317</b>

## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		36.971	221.639
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	150.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.036.971</b>	<b>871.639</b>
Banker		631.974	733.276
Anden gæld		0	56.609
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>631.974</b>	<b>789.885</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	103.776	106.250
Modtagne forudbetalinger fra kunder		48.139	24.213
Leverandører af varer og tjenesteydelser		175.384	200.524
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.361	10.910
Selskabsskat		28.696	45.273
Anden gæld		805.611	700.623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.171.967</b>	<b>1.087.793</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.803.941</b>	<b>1.877.678</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.840.912</b>	<b>2.749.317</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	221.640	150.000	871.640
Betalt ordinært udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	-184.669	500.000	315.331
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>36.971</b>	<b>500.000</b>	<b>1.036.971</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	952.642	999.200
Pensioner	93.359	97.554
Andre omkostninger til social sikring	28.924	31.233
Andre personaleomkostninger	24.490	19.588
	<u><b>1.099.415</b></u>	<u><b>1.147.575</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	17.238	17.238
	<u><b>17.238</b></u>	<u><b>17.238</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	1.733
Andre finansielle omkostninger	52.479	60.609
	<u><b>52.479</b></u>	<u><b>62.342</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	47.014	52.250
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-38.000	14.893
	<u><b>9.014</b></u>	<u><b>67.143</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>1.620.600</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>1.620.600</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	458.507
Årets afskrivninger	<u>17.235</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>475.742</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>1.144.858</u></u></b>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>442.131</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>442.131</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	911.738
Årets opskrivninger	<u>95.143</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>1.006.881</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>1.449.012</u></u></b>



## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	839.526	735.750	103.776	0
Anden gæld	56.609	0	0	0
	<b>896.135</b>	<b>735.750</b>	<b>103.776</b>	<b>0</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Claus Jensen 2015 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er der udstedt ejerpantebrev nom. DKK 1.470.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på DKK 1.144.858.

Til sikkerhed for ejerforening er der udstedt ejerpantebrev på DKK 36.000 i grund og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 1.144.858.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anne-Marie Jensen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-308780657783

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-09 09:29:34 UTC

NEM ID 

## Lis Karen Jensen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-205742503325

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-05-09 14:28:51 UTC

NEM ID 

## Claus Poul Jensen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-104415913885

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-05-11 13:56:36 UTC

NEM ID 

## Claus Poul Jensen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-104415913885

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-05-11 13:56:36 UTC

NEM ID 

## Michael Plæhn

### Revisor

På vegne af: Trekrone Revision A/S

Serienummer: CVR:28991355-RID:1191341856150

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-05-11 14:09:14 UTC

NEM ID 


## Claus Poul Jensen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-104415913885

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-05-11 14:17:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UESFV-EI2QE-HVDTQ-X56UW-4EMUK-E7N1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>