
Jansen Ejendomme II A/S

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 16 15 22 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/4 2018

Søren Hjordemaal Jansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Jansen Ejendomme II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. april 2018

Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen
adm. direktør

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen
formand

Lene Dykjær Holm

Søren Hjørdemaal Jansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jansen Ejendomme II A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jansen Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Trekantområdet, den 26. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

mne28674

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jansen Ejendomme II A/S
Roskildevej 7
7100 Vejle

CVR-nr.: 16 15 22 93
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen, formand
Lene Dykjær Holm
Søren Hjordemaal Jansen

Direktion

Søren Hjordemaal Jansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 43.793.198, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 168.653.973.

Der er i regnskabsåret købt 11 ejendomme til en værdi af DKK 162 mio.

Aktiviteter

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, mæglervurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Ejendommene er samlet opskrevet med TDKK 25.000 før skat i 2017, hvilket begrundes i en mindre tomgang og lejeniveauer.

Ejendommene er primært prisfastsat efter en afkastbaseret model, som i procent udtrykker nettolejen i forhold til markedsværdien. Herudover er der benyttet konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Lejeindtægter		44.219.110	34.821.757
Andre driftsindtægter		3.012.435	1.743.579
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-7.831.573	-7.247.810
Andre eksterne omkostninger		-569.653	-566.818
Bruttoresultat før værdireguleringer		38.830.319	28.750.708
Værdireguleringer af investeringsaktiver		25.000.000	29.508.752
Bruttoresultat efter værdireguleringer		63.830.319	58.259.460
Personaleomkostninger	2	-472.113	-346.200
Resultat før finansielle poster		63.358.206	57.913.260
Finansielle indtægter	3	969.590	1.252.347
Finansielle omkostninger	4	-8.184.976	-7.888.523
Resultat før skat		56.142.820	51.277.084
Skat af årets resultat	5	-12.349.622	-10.825.351
Årets resultat		43.793.198	40.451.733

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	43.793.198	40.451.733
	43.793.198	40.451.733

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		534.164.321	347.097.983
Materielle anlægsaktiver	6	534.164.321	347.097.983
Anlægsaktiver		534.164.321	347.097.983
Ejendomme under opførelse		1.907.172	5.880.363
Aktiver bestemt for salg		0	1.956.419
Varebeholdninger		1.907.172	7.836.782
Tilgodehavende hos lejere		1.097.120	732.777
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.373.600	28.365.953
Andre tilgodehavender		553.945	1.598.448
Udskudt skatteaktiv		0	288.919
Periodeafgrænsningsposter		43.585	49.261
Tilgodehavender		35.068.250	31.035.358
Likvide beholdninger		5.500.000	105
Omsætningsaktiver		42.475.422	38.872.245
Aktiver		576.639.743	385.970.228

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Overført resultat		167.553.973	123.304.442
Egenkapital	7	168.653.973	124.404.442
Hensættelse til udskudt skat		11.127.076	0
Hensatte forpligtelser		11.127.076	0
Gæld til realkreditinstitutter		286.306.033	201.424.694
Kreditinstitutter		0	5.994.626
Langfristede gældsforpligtelser	8	286.306.033	207.419.320
Gæld til realkreditinstitutter	8	16.125.395	10.972.315
Kreditinstitutter	8	64.081.382	25.480.182
Deposita og forudbetalt leje		17.586.216	10.705.734
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.569.150	0
Selskabsskat		1.062.336	363.660
Anden gæld	9	8.128.182	6.624.575
Kortfristede gældsforpligtelser		110.552.661	54.146.466
Gældsforpligtelser		396.858.694	261.565.786
Passiver		576.639.743	385.970.228
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Jansen Ejendomme II A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	431.411	325.647
Pensioner	37.333	17.196
Andre omkostninger til social sikring	3.369	3.357
	472.113	346.200
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	932.291	310.461
Andre finansielle indtægter	37.299	941.886
	969.590	1.252.347
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	88.633	269.872
Andre finansielle omkostninger	8.096.343	7.618.651
	8.184.976	7.888.523
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.062.336	363.660
Årets udskudte skat	11.415.995	10.551.002
	12.478.331	10.914.662
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	12.349.622	10.825.351
Skat af egenkapitalbevægelser	128.709	89.311
	12.478.331	10.914.662

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	323.410.966
Tilgang i årets løb	173.946.338
Afgang i årets løb	-11.880.000
Kostpris 31. december	<u>485.477.304</u>
Værdireguleringer 1. januar	23.687.017
Årets værdireguleringer	<u>25.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>48.687.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>534.164.321</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastningskravet og kvadratmeterpris er fremkommet som gennemsnittet af flere konkrete mæglervurderinger på alle danske ejendomme. Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier:

- Boligejendomme TDKK 46.746 (9 %)
- Erhvervssejendomme i Trekantområdet TDKK 213.551 (40 %)
- Erhvervssejendomme i Århus TDKK 66.133 (12 %)
- Erhvervssejendomme i øvrige Jylland TDKK 89.416 (17 %)
- Erhvervssejendomme i Odense TDKK 31.032 (6 %)
- Erhvervssejendomme i København TDKK 82.769 (16 %)

Dagsværdien for er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav på boligejendomme ligger i intervallet 5,9 % - 11,2 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervssejendomme i Trekantområdet ligger i intervallet 7,0 % - 12,4 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervssejendomme i Århus ligger i intervallet 8,2 % - 10,8 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervssejendomme i øvrige Jylland ligger i intervallet 9,1 % - 14,5 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervssejendomme i Odense ligger i intervallet 9,7 % - 11,7 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervssejendomme i København ligger i intervallet 8,5 % - 10,7 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 17,5 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.100.000	123.304.442	124.404.442
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.863.641	1.863.641
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.278.599	-1.278.599
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-128.709	-128.709
Årets resultat	0	43.793.198	43.793.198
Egenkapital 31. december	1.100.000	167.553.973	168.653.973

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital 1. januar	1.100.000	1.100.000	600.000	600.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	500.000	0	100.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	1.100.000	1.100.000	1.100.000	600.000	600.000

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	221.822.757	156.825.570
Mellem 1 og 5 år	64.483.276	44.599.124
Langfristet del	286.306.033	201.424.694
Inden for 1 år	16.125.395	10.972.315
	302.431.428	212.397.009
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	5.994.626
Langfristet del	0	5.994.626
Inden for 1 år	0	3.000.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	64.081.382	22.480.182
Kortfristet del	64.081.382	25.480.182
	64.081.382	31.474.808

9 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	1.278.599	1.863.641
---------------	-----------	-----------

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen har en løbetid på 73 måneder. I aftalen byttes en rente på CIBOR6 med en fast rente på 4,51 % på lån med hovedstol på DKK 14.000.000. Renteswappen har en restløbetid på 2 år.

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	490.107.062	331.004.158
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med bankforbindelser:		
Skadesløsbrev på i alt TDKK 198.920, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	90.420.137	42.277.530
Ejerpantebreve på i alt TDKK 276.635, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	391.176.738	229.857.085
Private pantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	39.670.380	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige långivere:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.599.573	6.599.573
Eventualforpligtelser		
Der er inden 31. december indgået aftale om køb af ejendom i den kommende regnskabsperiode. Ejendommens handelsværdi er	16.000.000	14.250.000
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Søren H. Jansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers engagement med bankforbindelser:		
Laptops.dk A/S og Ejendomsselskabet B915 ApS.		

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Søren H. Jansen Holding ApS	Vejle

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jansen Ejendomme II A/S for 2017 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 2017 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets 100 % ejede dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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.