

---

# *Jansen Ejendomme II A/S*

Roskildevej 7, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 16 15 22 93

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/5 2019

Søren Hjordemaal Jansen  
Dirigent



# 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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. maj 2019

## 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jansen Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 13. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl  
statsautoriseret revisor  
mne28674

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

# 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 2018 udviser et overskud på DKK 61.333.270, heraf værdireguleringer på DKK 35.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 230.475.497.

Der er i regnskabsåret købt 6 ejendomme til en værdi af DKK 108 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 35.000 før skat i 2018, 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	2018 DKK	2017 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>64.689.073</b>	<b>44.219.110</b>
Andre driftsindtægter		2.620.258	3.012.435
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-12.050.730	-7.831.573
Andre eksterne omkostninger		-1.185.871	-569.653
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>54.072.730</b>	<b>38.830.319</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		35.000.000	25.000.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>89.072.730</b>	<b>63.830.319</b>
Personaleomkostninger	2	-1.438.568	-472.113
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>87.634.162</b>	<b>63.358.206</b>
Finansielle indtægter	3	1.210.102	969.590
Finansielle omkostninger	4	-10.205.193	-8.184.976
<b>Resultat før skat</b>		<b>78.639.071</b>	<b>56.142.820</b>
Skat af årets resultat	5	-17.305.801	-12.349.622
<b>Årets resultat</b>		<b>61.333.270</b>	<b>43.793.198</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	61.333.270	43.793.198
	<b>61.333.270</b>	<b>43.793.198</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		674.972.569	534.164.321
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>674.972.569</b>	<b>534.164.321</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>674.972.569</b>	<b>534.164.321</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.100.844</b>	<b>1.907.172</b>
Tilgodehavende hos lejere		1.404.251	1.097.120
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.747.189	33.373.600
Andre tilgodehavender		2.484.417	553.945
Periodeafgrænsningsposter		504.159	43.585
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.140.016</b>	<b>35.068.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>378.380</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.619.240</b>	<b>42.475.422</b>
<b>Aktiver</b>		<b>716.591.809</b>	<b>576.639.743</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Overført resultat		229.375.497	167.553.973
<b>Egenkapital</b>	7	<b>230.475.497</b>	<b>168.653.973</b>
Hensættelse til udskudt skat		27.707.268	11.127.076
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.707.268</b>	<b>11.127.076</b>
Gæld til realkreditinstitutter		376.073.218	286.306.033
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>376.073.218</b>	<b>286.306.033</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	20.515.749	16.125.395
Kreditinstitutter		29.472.764	64.081.382
Deposita og forudbetalt leje		26.411.895	17.586.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.569.150
Selskabsskat		2.023.296	1.062.336
Anden gæld	9	3.912.122	8.128.182
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>82.335.826</b>	<b>110.552.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>458.409.044</b>	<b>396.858.694</b>
<b>Passiver</b>		<b>716.591.809</b>	<b>576.639.743</b>
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.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.310.206	431.411
Pensioner	104.354	37.333
Andre omkostninger til social sikring	16.918	3.369
Andre personaleomkostninger	7.090	0
	<b>1.438.568</b>	<b>472.113</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.174.411	932.291
Andre finansielle indtægter	35.691	37.299
	<b>1.210.102</b>	<b>969.590</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	136.062	88.633
Andre finansielle omkostninger	10.069.131	8.096.343
	<b>10.205.193</b>	<b>8.184.976</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.023.296	1.191.045
Årets udskudte skat	15.420.218	11.287.286
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.159.974	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	1.159.974	0
	<b>17.443.514</b>	<b>12.478.331</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	17.305.801	12.349.622
Skat af egenkapitalbevægelser	137.713	128.709
	<b>17.443.514</b>	<b>12.478.331</b>
 <b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		485.477.304
Tilgang i årets løb		110.745.554
Afgang i årets løb		-4.937.306
Kostpris 31. december		<b>591.285.552</b>
Værdireguleringer 1. januar		48.687.017
Årets værdireguleringer		35.000.000
Værdireguleringer 31. december		<b>83.687.017</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>674.972.569</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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 47.121 (7 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet TDKK 274.293 (41 %)
- Erhvervsejendomme i Århus TDKK 66.145 (10 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland TDKK 152.627 (22 %)
- Erhvervsejendomme i Odense TDKK 46.032 (7 %)
- Erhvervsejendomme i København TDKK 88.755 (13 %)

Dagsværdien for er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav på boligejendomme ligger i intervallet 4,1 % - 7,3 %
- De anvendte afkastkrav på hvervsejendomme i Trekantområdet ligger i intervallet 5,7 % - 17,0 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Århus ligger i intervallet 7,6 % - 18,3 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i øvrige Jylland ligger i intervallet 7,8 % - 13,9 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Odense ligger i intervallet 7,0 % - 10,0 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i København ligger i intervallet 5,2 % - 9,5 %
  
- De anvendte afkastkrav på porteføljen af ejendommene i alt udgør i gennemsnit 8,8%
  
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 15 % af lejeindtægterne
  
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2 % af dagsværdien.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.100.000	167.553.973	168.653.973
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.278.599	1.278.599
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-652.632	-652.632
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-137.713	-137.713
Årets resultat	0	61.333.270	61.333.270
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.100.000</b>	<b>229.375.497</b>	<b>230.475.497</b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017	2016	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	1.100.000	1.100.000	1.100.000	600.000	600.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	500.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>	<b>600.000</b>

## 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:

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	291.762.037	221.822.757
Mellem 1 og 5 år	84.311.181	64.483.276
Langfristet del	376.073.218	286.306.033
Inden for 1 år	20.515.749	16.125.395
	<b>396.588.967</b>	<b>302.431.428</b>



# Noter til årsregnskabet

## 9 Afledte finansielle instrumenter

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

	2018 DKK	2017 DKK
Forpligtelser	652.632	1.278.599

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 1 år.

## 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	674.972.568	490.107.062
---	-------------	-------------

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	95.978.327	90.420.137
Ejerpantebreve på i alt TDKK 335.135, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	497.163.950	391.176.738

### Eventualforpligtelser

Der er inden 31. december indgået aftale om køb af ejendom i den kommende regnskabsperiode. Ejendommens handelsværdi er	5.500.000	16.000.000
---	-----------	------------

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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers engagement med bankforbindelser:

Laptops.dk A/S og Ejendomsselskabet B915 ApS.

## 11 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Søren H. Jansen Holding ApS	Vejle

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jansen Ejendomme II A/S for 2018 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 2018 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.

### 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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer 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. Resulterer 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.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede 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.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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 ejendommens 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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien 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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.