



## Jansen Ejendomme II A/S

Roskildevej 7  
7100 Vejle  
CVR-nr. 16152293

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.06.2024

---

**Søren Hjørdemaal Jansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	9
Balance pr. 31.12.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2023	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jansen Ejendomme II A/S

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 16152293

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Jan Henrik Jansen, formand

Søren Hjørdemaal Jansen

Lene Dykjær Holm

## Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Jansen Ejendomme II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20.06.2024

## Direktion

**Søren Hjordemaal Jansen**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Jan Henrik Jansen**  
formand

**Søren Hjordemaal Jansen**

**Lene Dykjær Holm**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Jansen Ejendomme II A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jansen Ejendomme II A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 20.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	83.044	81.042	76.311	79.146	65.218
Driftsresultat	80.773	79.187	74.812	77.501	64.029
Resultat af finansielle poster	(15.119)	47.389	(780)	(6.494)	(15.637)
Årets resultat	49.830	87.364	219.393	246.212	42.775
Balancesum	1.407.143	1.315.826	1.290.187	1.174.335	835.423
Investeringer i materielle aktiver	101.559	132.469	133.668	84.659	89.167
Egenkapital	714.560	740.729	653.365	519.972	273.760
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	6,85	12,53	37,40	62,04	16,97
Soliditetsgrad (%)	50,78	56,29	50,64	44,28	32,77

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$



### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investeringer i bred forstand, herunder inden for køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktiviteter er ikke ændret væsentligt i forhold til tidligere år.

### **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Selskabet har i 2023 realiseret et resultat af driftsaktiviteterne på det forventede niveau. Årets resultat er påvirket af stigende finansieringsomkostninger.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

### **Forventet udvikling**

For 2024 forventes et resultat af selskabets driftsaktiviteter på niveau med 2023.

### **Miljømæssige forhold**

Selskabets aktiviteter påvirker miljøet i begrænset omfang, men ledelsen tilstræber løbende at indarbejde energibesparende tiltag i forbindelse med sine aktiviteter, herunder forbedringer af eksisterende aktiver og nye investeringer.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>83.044.011</b>	<b>81.042.135</b>
Personaleomkostninger	3	(2.271.135)	(1.855.483)
<b>Driftsresultat</b>		<b>80.772.876</b>	<b>79.186.652</b>
Andre finansielle indtægter	4	5.040.490	55.481.187
Andre finansielle omkostninger	5	(20.159.007)	(8.091.733)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>65.654.359</b>	<b>126.576.106</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.851.922)	(14.593.960)
<b>Resultat før skat</b>		<b>63.802.437</b>	<b>111.982.146</b>
Skat af årets resultat	6	(13.972.250)	(24.617.825)
<b>Årets resultat</b>	7	<b>49.830.187</b>	<b>87.364.321</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		1.312.077.981	1.227.718.000
<b>Materielle aktiver</b>	<b>8</b>	<b>1.312.077.981</b>	<b>1.227.718.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.312.077.981</b>	<b>1.227.718.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	825.934
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		86.864.692	75.726.047
Andre tilgodehavender		8.061.833	11.260.363
Periodeafgrænsningsposter	9	138.248	296.002
<b>Tilgodehavender</b>		<b>95.064.773</b>	<b>88.108.346</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.064.773</b>	<b>88.108.346</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.407.142.754</b>	<b>1.315.826.346</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	10	1.100.000	1.100.000
Overført overskud eller underskud		713.459.662	663.629.475
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	76.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>714.559.662</b>	<b>740.729.475</b>
Udskudt skat	11	114.213.762	110.928.894
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>114.213.762</b>	<b>110.928.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter		453.027.090	349.423.498
Deposita		14.534.252	12.480.476
Anden gæld		120.428	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>467.681.770</b>	<b>361.903.974</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	20.628.948	18.802.927
Bankgæld		46.910.604	26.234.238
Deposita		21.181.198	18.559.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.897.829	1.141.152
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	300.000
Skyldig skat		10.687.382	33.906.817
Anden gæld	13	9.381.599	3.319.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>110.687.560</b>	<b>102.264.003</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>578.369.330</b>	<b>464.167.977</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.407.142.754</b>	<b>1.315.826.346</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	16		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	17		
Koncernforhold	18		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.100.000	663.629.475	76.000.000	740.729.475
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(76.000.000)	(76.000.000)
Årets resultat	0	49.830.187	0	49.830.187
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>713.459.662</b>	<b>0</b>	<b>714.559.662</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	2.169.315	1.767.404
Pensioner	74.544	61.747
Andre omkostninger til social sikring	27.276	26.332
	<b>2.271.135</b>	<b>1.855.483</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>3</b>

## 4 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.548.371	2.647.105
Renteindtægter i øvrigt	116.366	96.690
Øvrige finansielle indtægter	375.753	52.737.392
	<b>5.040.490</b>	<b>55.481.187</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.632.061	329.368
Renteomkostninger i øvrigt	18.016.707	7.018.965
Øvrige finansielle omkostninger	510.239	743.400
	<b>20.159.007</b>	<b>8.091.733</b>

## 6 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	10.687.382	33.906.817
Ændring af udskudt skat	3.284.868	(9.288.992)
	<b>13.972.250</b>	<b>24.617.825</b>

## 7 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	76.000.000
Overført resultat	49.830.187	11.364.321
	<b>49.830.187</b>	<b>87.364.321</b>

## 8 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	808.889.183
Tilgange	101.559.257
Afgange	(14.096.564)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>896.351.876</b>
Dagsværdireguleringer primo	418.828.817
Årets dagsværdireguleringer	(1.851.922)
Tilbageførsel ved afgange	(1.250.790)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>415.726.105</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.312.077.981</b>

Investeringsejendomme indregnes tildagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 5,6 % - 11,8% (5,1 % - 9,8 % i år 2022). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i opgørelsen af dagsværdien indarbejdet en gennemsnitlig tomgangsprocent på 1 %.

Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 12% af lejeindtægterne.

Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.312.078 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 80.820 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 92.442 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav	Areal, m2
	31.12.2023, kr.	31.12.2023, %	31.12.2022, %	
Boligejendomme	52.084.633	5,6 % - 5,9 %	5,7 % - 6,1 %	3.318
Erhvervsjendomme - København	191.109.500	6,7 % - 9,1 %	6,9 % - 8,5 %	28.563
Erhvervsjendomme - Odense	143.985.775	7,8 % - 9,5 %	6,9 % - 8,5 %	42.040
Erhvervsjendomme - Trekantområdet	319.954.975	6,2 % - 11,8 %	6,1 % - 9,4 %	58.071
Erhvervsjendomme - Århus	133.765.450	6,7 % - 10,2 %	6,7 % - 9,7 %	31.957
Erhvervsjendomme - Øvrige Jylland	431.056.725	6,0 % - 9,6 %	5,1 % - 9,8 %	105.373
Erhvervsjendomme - Øvrige Fyn	40.120.922	11,6 %		20.779
<b>I alt</b>	<b>1.312.077.980</b>			<b>269.328</b>

### 9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskat og abonnemeter mv.

### 10 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
	Aktier	110.000	100
	<b>110.000</b>		<b>1.100.000</b>

### 11 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	110.928.894	120.217.886
Indregnet i resultatopgørelsen	3.284.868	(9.288.992)
<b>Ultimo</b>	<b>114.213.762</b>	<b>110.928.894</b>



Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

## 12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	20.628.948	18.802.927	453.027.090	329.830.585
Deposita	0	0	14.534.252	3.684.619
Anden gæld	0	0	120.428	120.428
	<b>20.628.948</b>	<b>18.802.927</b>	<b>467.681.770</b>	<b>333.635.632</b>

## 13 Anden gæld

	2023 kr.	2022 kr.
Moms og afgifter	501.167	914.117
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	218.588	349.723
Anden gæld i øvrigt	8.661.844	2.055.842
	<b>9.381.599</b>	<b>3.319.682</b>

## 14 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søren H. Jansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankforbindelser er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabers engagement med bankforbindelser.

## 16 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Jansen Ejendomme ApS, Vejle ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Søren H. Jansen Holding ApS, Vejle ejer alle aktier i Jansen Ejendomme ApS, Vejle og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Koncernen kontrolleres ultimativt af Søren H. Jansen.

## 17 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

### **18 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Søren H. Jansen Holding ApS, Vejle

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Søren H. Jansen Holding ApS, Vejle

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Pengestrømsopgørelse**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, idet denne indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Søren H. Jansen Holding ApS, CVR-nr. 34727880.