
Jansen Ejendomme A/S

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 34 60 36 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6/4 2017

Søren Hjardemaal Jansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Jansen Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. april 2017

Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen
formand

Lene Dykjær Holm

Søren Hjørdemaal Jansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jansen Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 6. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jansen Ejendomme A/S
Roskildevej 7
7100 Vejle

CVR-nr.: 34 60 36 34
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen, formand
Lene Dykjær Holm
Søren Hjørdemaal Jansen

Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 47.324.414, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 139.920.974.

Aktiviteter

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

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, mægler vurderinger 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 primært prifsatsat 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter		4.350.470	4.130.761
Andre driftsindtægter		69.515	47.741
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.692.380	-1.274.017
Andre eksterne omkostninger		-380.728	-1.000.717
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.346.877	1.903.768
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-462.988
Bruttoresultat efter værdireguleringer		2.346.877	1.440.780
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		46.135.854	32.055.155
Finansielle indtægter	2	570.073	453.001
Finansielle omkostninger	3	-1.377.808	-1.348.618
Resultat før skat		47.674.996	32.600.318
Skat af årets resultat	4	-350.582	-249.303
Årets resultat		47.324.414	32.351.015

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	45.798.708	35.055.155
Overført resultat	1.525.706	-2.704.140
	47.324.414	32.351.015

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		70.484.821	68.772.958
Materielle anlægsaktiver	5	70.484.821	68.772.958
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	135.106.465	65.786.499
Finansielle anlægsaktiver		135.106.465	65.786.499
Anlægsaktiver		205.591.286	134.559.457
Tilgodehavende hos lejere		9.282	245.294
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.409.697
Andre tilgodehavender		2.344	143.763
Periodeafgrænsningsposter		31.179	24.164
Tilgodehavender		42.805	9.822.918
Likvide beholdninger		20.000	20.000
Omsætningsaktiver		62.805	9.842.918
Aktiver		205.654.091	144.402.375

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		83.364.460	37.249.105
Overført resultat		56.056.514	54.530.808
Egenkapital	7	139.920.974	92.279.913
Hensættelse til udskudt skat		2.073.301	1.759.437
Hensatte forpligtelser		2.073.301	1.759.437
Gæld til realkreditinstitutter		37.768.042	34.311.322
Langfristede gældsforpligtelser	8	37.768.042	34.311.322
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.164.028	1.053.968
Kreditinstitutter		2.284.593	7.313.165
Deposita og forudbetalt leje		807.558	715.071
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.165.125	4.988.433
Selskabsskat		36.718	1.884.888
Anden gæld		433.752	96.178
Kortfristede gældsforpligtelser		25.891.774	16.051.703
Gældsforpligtelser		63.659.816	50.363.025
Passiver		205.654.091	144.402.375
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Jansen Ejendomme 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.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	382.884	449.023
Andre finansielle indtægter	<u>187.189</u>	<u>3.978</u>
	<u>570.073</u>	<u>453.001</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	198.524	104.819
Andre finansielle omkostninger	<u>1.179.284</u>	<u>1.243.799</u>
	<u>1.377.808</u>	<u>1.348.618</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	36.718	1.884.888
Årets udskudte skat	<u>313.864</u>	<u>-1.635.585</u>
	<u>350.582</u>	<u>249.303</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	68.812.811
Tilgang i årets løb	1.711.863
Kostpris 31. december	70.524.674
Værdireguleringer 1. januar	-39.853
Værdireguleringer 31. december	-39.853
Regnskabsmæssig værdi 31. december	70.484.821

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

- Boligejendomme TDKK 11.379 (17 %)
- Erhvervsnejendomme i Trekantområdet TDKK 53.827 (76 %)
- Grunde TDKK 5.279 (7 %)

Dagsværdien for er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav på boligejendomme ligger i intervallet 2,3 % - 5,4 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsnejendomme i Trekantområdet ligger i intervallet 5,5 % - 15,2 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 27 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	28.537.394	654.805
Tilgang i årets løb	23.204.611	27.918.117
Afgang i årets løb	0	-35.528
Kostpris 31. december	<u>51.742.005</u>	<u>28.537.394</u>
Værdireguleringer 1. januar	37.249.105	3.000.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.193.950
Årets resultat	46.173.463	32.092.764
Udbytte til moderselskabet	-2.500.000	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	316.647	0
Afskrivning på goodwill	-37.609	-37.609
Overførsler i årets løb	2.162.854	0
Værdireguleringer 31. december	<u>83.364.460</u>	<u>37.249.105</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>135.106.465</u>	<u>65.786.499</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>112.827</u>	<u>150.436</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Jansen Ejendomme II A/S	Vejle	1.100.000	100%	124.404.442	40.451.733
Ejendomsselskabet JJV ApS	Vejle	100.000	100%	6.518.286	1.700.822
Ejendomsselskabet B915 ApS	Vejle	50.000	100%	4.070.908	4.020.908
				<u>134.993.636</u>	<u>46.173.463</u>

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	37.249.105	54.530.808	92.279.913
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.269.599	0	2.269.599
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.863.641	0	-1.863.641
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-89.311	0	-89.311
Årets resultat	0	45.798.708	1.525.706	47.324.414
Egenkapital 31. december	500.000	83.364.460	56.056.514	139.920.974

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:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	32.710.209	28.965.477
Mellem 1 og 5 år	5.057.833	5.345.845
Langfristet del	37.768.042	34.311.322
Inden for 1 år	1.164.028	1.053.968
	38.932.070	35.365.290

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	48.540.388	57.734.281
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med bankforbindelser:		
Skadesløsbreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.459.830	11.608.184
Ejerpantebreve på i alt TDKK 14.392, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	39.047.251	39.047.251
Til sikkerhed for engagement med bankforbindelser i Laptops.dk A/S, Jansen Ejendomme II A/S, Ejendomsselskabet JJV ApS, Jansen Invest ApS og Ejendomsselskabet B915 ApS er stillet ejerpantebreve på i alt TDKK 4.420, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	17.199.932	36.747.251
Til sikkerhed for egne engagementer med bankforbindelser samt Laptops.dk A/S, Jansen Ejendomme II A/S, Jansen Invest ApS, Ejendomsselskabet JJV ApS og Ejendomsselskabet B615 ApS, er der givet pant i selskabskapitalen i Jansen Ejendomme II A/S og Ejendomsselskabet B915 ApS nom. TDKK 1.150 med en regnskabsmæssig værdi på	128.588.178	65.786.499
Pant i anparter nom. TDKK 100 vedr. Ejendomsselskabet JJV ApS med en regnskabsmæssig værdi på	6.518.286	0

Eventualforpligtelser

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

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
--	--------------------	--------------------

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers engagement med bankforbindelser:

Ejendomsselskabet JJV ApS, Laptops.dk A/S og Jansen Ejendomme II A/S.

Heraf overfor tilknyttede virksomheder

Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på

<u>145.788.110</u>	<u>102.533.750</u>
--------------------	--------------------

10 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

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

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jansen Ejendomme A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

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.

Noter, regnskabspraksis

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet og dets 100 % ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

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.

Noter, regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

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

Noter, regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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