



Jansen Ejendomme A/S

Roskildevej 7
7100 Vejle
CVR-nr. 34603634

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2023

Søren Hjardemaal Jansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jansen Ejendomme A/S

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 34603634

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen, formand

Lene Dykjær Holm

Søren Hjordemaal Jansen

Direktion

Søren Hjordemaal Jansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Jansen Ejendomme 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29.06.2023

Direktion

Søren Hjardemaal Jansen
direktør

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen
formand

Lene Dykjær Holm

Søren Hjardemaal Jansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jansen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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 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.

Kolding, den 29.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.579	4.008	3.257	3.315	3.036
Driftsresultat	4.579	3.947	3.257	3.315	3.036
Resultat af finansielle poster	2.922	(1.709)	(1.455)	(1.659)	(1.415)
Årets resultat	111.842	257.781	283.898	46.698	72.216
Balancesum	942.840	851.386	685.466	399.606	339.459
Investeringer i materielle aktiver	0	19.860	2.995	3.451	143
Egenkapital	874.409	762.566	610.786	326.888	279.680
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	13,66	37,54	60,55	15,40	29,68
Soliditetsgrad (%)	92,74	89,57	89,11	81,80	82,39

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

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

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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 2022 realiseret et resultat af driftsaktiviteterne på det forventede niveau. Årets resultat er positivt påvirket af udviklingen i datterselskaberne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet og datterselskabers 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.

Selskabet og datterselskabers investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse.

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

Forventet udvikling

For 2023 forventes et resultat af selskabets driftsaktiviteter på niveau med 2022.

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.578.555	4.008.274
Andre driftsomkostninger		0	(61.746)
Driftsresultat		4.578.555	3.946.528
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		109.042.603	252.988.944
Andre finansielle indtægter	3	4.555.609	23.644
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.111.081)	(1.202.830)
Andre finansielle omkostninger	4	(522.580)	(530.020)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		116.543.106	255.226.266
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.960.275)	3.830.000
Resultat før skat		112.582.831	259.056.266
Skat af årets resultat	5	(740.570)	(1.275.411)
Årets resultat	6	111.842.261	257.780.855

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		78.830.000	93.690.275
Materielle aktiver	7	78.830.000	93.690.275
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		863.957.160	754.914.557
Finansielle aktiver	8	863.957.160	754.914.557
Anlægsaktiver		942.787.160	848.604.832
Andre tilgodehavender		2.344	2.730.893
Tilgodehavender		2.344	2.730.893
Likvide beholdninger		50.000	50.000
Omsætningsaktiver		52.344	2.780.893
Aktiver		942.839.504	851.385.725

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		796.072.473	687.029.870
Overført overskud eller underskud		8.836.223	75.036.565
Forslag til udbytte for regnskabsåret		69.000.000	0
Egenkapital		874.408.696	762.566.435
Udskudt skat	10	3.445.053	4.731.762
Hensatte forpligtelser		3.445.053	4.731.762
Gæld til realkreditinstitutter		28.676.635	39.999.656
Deposita		111.632	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	28.788.267	39.999.656
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	1.055.773	1.768.585
Bankgæld		2.049.046	2.237.620
Deposita		837.428	1.173.508
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.400.853	36.956.806
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.027.279	101.748
Anden gæld	12	827.109	1.849.605
Kortfristede gældsforpligtelser		36.197.488	44.087.872
Gældsforpligtelser		64.985.755	84.087.528
Passiver		942.839.504	851.385.725
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleforhold	13		
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 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	687.029.870	75.036.565	0	762.566.435
Årets resultat	0	109.042.603	(66.200.342)	69.000.000	111.842.261
Egenkapital ultimo	500.000	796.072.473	8.836.223	69.000.000	874.408.696

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 og datterselskabernes 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 og datterselskabernes 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 ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	58.280	0
Renteindtægter i øvrigt	1.500	1.500
Øvrige finansielle indtægter	4.495.829	22.144
	4.555.609	23.644

4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	501.693	525.460
Øvrige finansielle omkostninger	20.887	4.560
	522.580	530.020

5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	2.027.279	101.748
Ændring af udskudt skat	(1.286.709)	1.173.663
	740.570	1.275.411

6 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	69.000.000	0
Overført resultat	42.842.261	257.780.855
	111.842.261	257.780.855

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	88.164.543
Afgange	(9.770.319)
Kostpris ultimo	78.394.224
Dagsværdireguleringer primo	5.525.732
Årets dagsværdireguleringer	(3.960.275)
Tilbageførsel ved afgange	(1.129.681)
Dagsværdireguleringer ultimo	435.776
Regnskabsmæssig værdi ultimo	78.830.000

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 2,9 % - 9,2 % (4 % - 11 % i år 2021). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens 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 16% 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 78.830 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 5.868 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.202 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav	Areal, m2
	31.12.2022, kr.	31.12.2022, %	31.12.2021, %	
Erhvervsejendomme - Trekantområdet	47.100.000	6,0 % - 9,2 %	6,0 % - 11,0 %	5.668
Boligejendomme	27.000.000	2,9 % - 6,7 %	4,0 % - 6,0 %	1.181
Grunde	4.730.000			
I alt	78.830.000			6.849

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.584.490
Kostpris ultimo	62.584.490
Opskrivninger primo	692.330.067
Andel af årets resultat	109.042.603
Opskrivninger ultimo	801.372.670
Regnskabsmæssig værdi ultimo	863.957.160

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Jansen Ejendomme II A/S	Vejle	A/S	100,00
Ejendomsselskabet JJV ApS	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet B915 ApS	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Industrivej ApS	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Mineralvej ApS	Vejle	ApS	100,00

9 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

10 Udskudt skat

	2022
Bevægelser i året	kr.
Primo	4.731.762
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.286.709)
Ultimo	3.445.053

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.055.773	1.768.585	28.676.635	23.759.179
Deposita	0	0	111.632	0
	1.055.773	1.768.585	28.788.267	23.759.179

12 Anden gæld

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	674.048	607.405
Anden gæld i øvrigt	153.061	1.242.200
	827.109	1.849.605

13 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

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 og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 78.830.000 kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadesløsbreve 6.000.000 kr., der giver pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 11.600.000 kr.

Ejerpantebrev 14.992.000 kr., der giver pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 43.550.000 kr.

Til sikkerhed for egne engagementer med bankforbindelser samt øvrige koncernselskabers engagementer med

banker, er tillige givet pant i selskabskapitalen i Jansen Ejendomme II A/S og Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS med en regnskabsmæssig værdi på 742.242.813 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabers engagement med bankforbindelser.

16 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Søren H. Jansen Holding ApS ejer alle aktier i selskabet 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter indregnes der 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag 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.