



Jansen Ejendomme A/S

Roskildevej 7
7100 Vejle
CVR-nr. 34603634

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 A/S
Roskildevej 7
7100 Vejle

CVR-nr.: 34603634
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 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
direktør

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen
formand

Lene Dykjær Holm

Søren Hjordemaal Jansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jansen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 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.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.344	4.579	4.008	3.257	3.315
Driftsresultat	4.242	4.579	3.947	3.257	3.315
Resultat af finansielle poster	(1.302)	2.922	(1.709)	(1.455)	(1.659)
Årets resultat	77.258	111.842	257.781	283.898	46.698
Balancesum	965.273	942.840	851.386	685.466	399.606
Investeringer i materielle aktiver	16.339	0	19.860	2.995	3.451
Egenkapital	882.667	874.409	762.566	610.786	326.888
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	8,79	13,66	37,54	60,55	15,40
Soliditetsgrad (%)	91,44	92,74	89,57	89,11	81,80

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 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 2023 realiseret et resultat af driftsaktiviteterne på det forventede niveau. Årets resultat er fortsat positivt påvirket af resultat af dattervirksomhederne.

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 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.
Bruttofortjeneste/-tab		4.344.024	4.578.555
Andre driftsomkostninger		(102.344)	0
Driftsresultat		4.241.680	4.578.555
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		75.985.843	109.042.603
Andre finansielle indtægter	3	1.907.919	4.555.609
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.163.962)	(1.111.081)
Andre finansielle omkostninger	4	(1.045.698)	(522.580)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		78.925.782	116.543.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.339.674)	(3.960.275)
Resultat før skat		77.586.108	112.582.831
Skat af årets resultat	5	(327.857)	(740.570)
Årets resultat	6	77.258.251	111.842.261

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		91.936.375	78.830.000
Materielle aktiver	7	91.936.375	78.830.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		841.943.004	863.957.160
Finansielle aktiver	8	841.943.004	863.957.160
Anlægsaktiver		933.879.379	942.787.160
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.328.499	0
Andre tilgodehavender		15.514	2.344
Tilgodehavender		31.344.013	2.344
Likvide beholdninger		50.000	50.000
Omsætningsaktiver		31.394.013	52.344
Aktiver		965.273.392	942.839.504

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	9	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		779.358.512	796.072.473
Overført overskud eller underskud		102.808.435	8.836.223
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	69.000.000
Egenkapital		882.666.947	874.408.696
Udskudt skat	10	3.329.280	3.445.053
Hensatte forpligtelser		3.329.280	3.445.053
Gæld til realkreditinstitutter		37.389.902	28.676.635
Deposita		47.911	111.632
Langfristede gældsforpligtelser	11	37.437.813	28.788.267
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	1.193.576	1.055.773
Bankgæld		1.721.944	2.049.046
Deposita		1.117.811	837.428
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.012.903	29.400.853
Skyldige sambeskatningsbidrag		443.630	2.027.279
Anden gæld	12	349.488	827.109
Kortfristede gældsforpligtelser		41.839.352	36.197.488
Gældsforpligtelser		79.277.165	64.985.755
Passiver		965.273.392	942.839.504
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 markedsræssige vilkår	17		
Koncernforhold	18		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	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	796.072.473	8.836.223	69.000.000	874.408.696
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(69.000.000)	(69.000.000)
Årets resultat	0	(16.713.961)	93.972.212	0	77.258.251
Egenkapital ultimo	500.000	779.358.512	102.808.435	0	882.666.947

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 ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

3 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.867.419	58.280
Renteindtægter i øvrigt	1.500	1.500
Øvrige finansielle indtægter	39.000	4.495.829
	1.907.919	4.555.609

4 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.029.611	501.693
Øvrige finansielle omkostninger	16.087	20.887
	1.045.698	522.580

5 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	443.630	2.027.279
Ændring af udskudt skat	(115.773)	(1.286.709)
	327.857	740.570

6 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	69.000.000
Overført resultat	77.258.251	42.842.261
	77.258.251	111.842.261

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	78.394.224
Tilgange	16.339.425
Afgange	(1.435.789)
Kostpris ultimo	93.297.860
Dagsværdireguleringer primo	435.776
Årets dagsværdireguleringer	(1.309.674)
Tilbageførsel ved afgang	(487.587)
Dagsværdireguleringer ultimo	(1.361.485)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.936.375

Investeringssejendomme indregnes til dagsværdi 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 % - 10,6 % (2,9 % - 9,2 % i år 2022). 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 93.936 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 6.986 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.546 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav	Areal, m2
	31.12.2023, kr.	31.12.2023, %	31.12.2022, %	
Erhvervsejendomme - Trekantområdet	45.206.625	5,8 % - 10,6 %	6,0 % - 9,2 %	5.668
Boligejendomme	42.000.000	2,9 % - 6,4 %	2,9 % - 6,7 %	1.881
Grunde	4.729.750			
I alt	91.936.375			6.849

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.584.490
Tilgange	1
Kostpris ultimo	62.584.491
Opskrivninger primo	801.372.670
Andel af årets resultat	75.985.843
Udbytte	(98.000.000)
Opskrivninger ultimo	779.358.513
Regnskabsmæssig værdi ultimo	841.943.004

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
Jo-Kri Ejendomme A/S	Vejle	A/S	100,00

9 Virksomhedskapital

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

10 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	3.445.053	4.731.762
Indregnet i resultatopgørelsen	(115.773)	(1.286.709)
Ultimo	3.329.280	3.445.053

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver, tab til fremførsel og gældsforpligtelser.

11 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	1.193.576	1.055.773	37.389.902	32.144.224
Deposita	0	0	47.911	0
	1.193.576	1.055.773	37.437.813	32.144.224

12 Anden gæld

	2023 kr.	2022 kr.
Moms og afgifter	37.970	674.048
Anden gæld i øvrigt	311.518	153.061
	349.488	827.109

13 Personaleforhold

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

14 Eventualforpligtelser

Der er blevet fremsat et krav mod virksomheden i forbindelse med en konkurs i en anden virksomhed med samme ultimative ejere. Kravet bestrides, men udgør i niveauet 2-4 mio.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søren H. Jansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskat 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 administrationsselskabets årsregnskab.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 91.936.375 kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadeløsbreve 6.000.000 kr., der giver pant i investeringsejendomme til en bogført værdi på 9.706.625 kr.

Ejerpantebrev 5.391.515 kr., der giver pant i investeringsejendomme til en bogført værdi på 30.550.000 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 715.647.622 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor selskabernes 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, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 ejendommens 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 ejendommens 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 regnskabsposter 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 ejendommens 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 nominel 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.