

---

***Søren H. Jansen  
Holding ApS***

Roskildevej 7, 7100 Vejle

**Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 34 72 78 80

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/5 2019

Søren Hjordemaal Jansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Søren H. Jansen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. maj 2019

## Direktion

Søren Hjardemaal Jansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Søren H. Jansen Holding ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Søren H. Jansen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 15. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl  
statsautoriseret revisor  
mne28674

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Søren H. Jansen Holding ApS  
Roskildevej 7  
7100 Vejle

CVR-nr.: 34 72 78 80  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

### Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Koncernoversigt

## Moderselskab

Søren. H. Jansen Holding ApS,  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 125.000

## Konsoliderede dattervirksomheder

100% Laptops.dk A/S,  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 500.000

100% Jansen Ejendomme A/S,  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 500.000

Systemtech A/S,  
Skanderborg, Danmark  
Nom. DKK 567.000

52%

100% Jansen Ejendomme II A/S,  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 1.100.000

Systemtech Ejendomme ApS,  
Vejle, Danmark  
Nom DKK 50.000

100%

100% Ejendomsselskabet JJV ApS,  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 100.000

Ejendomsselskabet  
Østergade 3 ApS,  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 210.639

100%

100% Ejendomsselskabet B915 ApS,  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 50.000

100% Ejendomsselskabet Børsen  
Esbjerg ApS,  
Vejle, Danmark  
Nom. DKK 1.610.000



# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	118.132	108.976	86.014	50.517	30.907
Resultat af ordinær primær drift	107.158	96.458	71.718	38.655	14.582
Resultat før finansielle poster	110.409	100.586	73.968	39.133	15.992
Resultat af finansielle poster	-11.902	-9.914	-8.921	-6.876	-5.983
Årets resultat	78.373	70.858	51.098	38.099	10.381
<b>Balance</b>					
Balancesum	948.572	750.300	534.806	426.758	301.349
Egenkapital	303.579	225.198	154.262	104.097	66.977
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	41.835	48.631	9.370	30.129	8.876
- investeringsaktivitet	-123.235	-162.791	-75.130	-103.809	-83.533
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-130.637	-178.631	-101.893	-111.270	-95.619
- finansieringsaktivitet	75.098	119.678	65.841	72.096	70.869
Årets forskydning i likvider	-6.302	5.518	81	-1.584	-3.788
Antal medarbejdere	15	16	18	18	24
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	11,6%	13,4%	13,8%	9,2%	5,3%
Soliditetsgrad	32,0%	30,0%	28,8%	24,4%	22,2%
Forrentning af egenkapital	29,6%	37,3%	39,6%	44,5%	16,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er investering i investeringsejendomme, handel med it-udstyr samt at drive konsulentvirksomhed indenfor it-området.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 78.372.621, heraf værdireguleringer på DKK 40.000.000, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 303.578.580.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Det forventes at resultatet for 2019 forbedres som følge af mindre tomgang på udlejning af investeringsejendomme samt større driftsoverskud i ejendomme købt i 2018.

I årets løb er der investeret i alt TDKK 120.734 i nye investeringsejendomme. Ejendommene er finansieret med kreditforeningslån samt banklån.

## Aktiviteter

Koncernens 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 samlet opskrevet med TDKK 40.000 før skat i 2018, hvilket begrundes i en mindre tomgang og lejeniveauer.

Ejendommene er primært prisfastsat efter en afkastbaseret model, som i procent udtrykker nettolejen i forhold til markedsværdien. Herudover er der benyttet konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

# Ledelsesberetning

## 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 bedste 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	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>78.131.674</b>	<b>58.976.135</b>	<b>-34.375</b>	<b>-26.680</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		40.000.000	50.000.000	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>118.131.674</b>	<b>108.976.135</b>	<b>-34.375</b>	<b>-26.680</b>
Personaleomkostninger	3	-7.284.839	-7.858.839	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-434.366	-483.339	0	0
Andre driftsomkostninger		-3.640	-48.000	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>110.408.829</b>	<b>100.585.957</b>	<b>-34.375</b>	<b>-26.680</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	77.275.336	70.115.441
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		546.118	671.475	0	0
Finansielle indtægter	4	567.944	398.499	341.664	268.844
Finansielle omkostninger	5	-13.015.696	-10.983.862	-528.965	-348.377
<b>Resultat før skat</b>		<b>98.507.195</b>	<b>90.672.069</b>	<b>77.053.660</b>	<b>70.009.228</b>
Skat af årets resultat	6	-20.134.574	-19.814.315	54.653	23.342
<b>Årets resultat</b>		<b>78.372.621</b>	<b>70.857.754</b>	<b>77.108.313</b>	<b>70.032.570</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	7	19.485.991	19.905.765	0	0
Investeringsejendomme	8	872.940.660	686.740.937	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	143.392	221.606	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>892.570.043</b>	<b>706.868.308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	293.784.988	216.314.493
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	1.220.148	1.115.030	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.220.148</b>	<b>1.115.030</b>	<b>293.784.988</b>	<b>216.314.493</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>893.790.191</b>	<b>707.983.338</b>	<b>293.784.988</b>	<b>216.314.493</b>
Ejendomme under opførelse		1.100.844	1.907.172	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		11.624.408	11.005.355	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>12.725.252</b>	<b>12.912.527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.161.618	3.950.252	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	26.809.800	6.277.729
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		20.212.968	10.091.469	20.212.968	10.091.469
Andre tilgodehavender		15.491.048	9.521.666	5.625.533	1.029.455
Selskabsskat		0	0	2.310.973	1.545.342
Periodeafgrænsningsposter	11	551.556	192.861	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>41.417.190</b>	<b>23.756.248</b>	<b>54.959.274</b>	<b>18.943.995</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>639.210</b>	<b>5.648.216</b>	<b>749</b>	<b>319</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>54.781.652</b>	<b>42.316.991</b>	<b>54.960.023</b>	<b>18.944.314</b>
<b>Aktiver</b>		<b>948.571.843</b>	<b>750.300.329</b>	<b>348.745.011</b>	<b>235.258.807</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		956.860	772.030	244.018.372	167.110.173
Overført resultat		299.868.009	222.891.663	56.806.497	56.553.520
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0	100.000	0
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>301.049.869</b>	<b>223.788.693</b>	<b>301.049.869</b>	<b>223.788.693</b>
Minoritetsinteresser		2.528.711	1.409.012	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>303.578.580</b>	<b>225.197.705</b>	<b>301.049.869</b>	<b>223.788.693</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	38.368.208	21.763.886	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	980.424	418.128
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>38.368.208</b>	<b>21.763.886</b>	<b>980.424</b>	<b>418.128</b>
Gæld til realkreditinstitutter		490.545.330	365.776.293	0	0
Kreditinstitutter		962.806	1.508.715	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>491.508.136</b>	<b>367.285.008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	26.306.958	19.646.029	0	0
Kreditinstitutter	14	39.217.110	73.194.292	0	0
Deposita og forudbetalt leje		32.731.407	22.079.071	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.355.294	6.459.117	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	46.698.058	11.037.058
Gæld til associerede virksomheder		84.251	23.030	0	0
Selskabsskat		2.428.898	1.071.580	0	0
Anden gæld	15	8.944.484	13.469.708	16.660	14.928
Periodeafgrænsningsposter	16	48.517	110.903	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>115.116.919</b>	<b>136.053.730</b>	<b>46.714.718</b>	<b>11.051.986</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>606.625.055</b>	<b>503.338.738</b>	<b>46.714.718</b>	<b>11.051.986</b>
<b>Passiver</b>		<b>948.571.843</b>	<b>750.300.329</b>	<b>348.745.011</b>	<b>235.258.807</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Resultatdisponering	12				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19				
Nærtstående parter	20				
Anvendt regnskabspraksis	21				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital		I alt
		indre værdis metode			ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	772.030	222.891.663	0	223.788.693	1.409.012	225.197.705
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-480.000	-480.000
Reg. af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	1.278.599	0	1.278.599	0	1.278.599
Reg. af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-652.632	0	-652.632	0	-652.632
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-137.713	0	-137.713	0	-137.713
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.234	-335.391	0	-336.625	335.391	-1.234
Årets resultat	0	186.064	76.823.483	100.000	77.109.547	1.264.308	78.373.855
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>956.860</b>	<b>299.868.009</b>	<b>100.000</b>	<b>301.049.869</b>	<b>2.528.711</b>	<b>303.578.580</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	167.110.173	56.553.520	0	223.788.693	0	223.788.693
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	152.863	0	0	152.863	0	152.863
Årets resultat	0	76.755.336	252.977	100.000	77.108.313	0	77.108.313
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>244.018.372</b>	<b>56.806.497</b>	<b>100.000</b>	<b>301.049.869</b>	<b>0</b>	<b>301.049.869</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		78.372.621	70.857.754
Reguleringer	17	-9.490.330	-22.106.766
Ændring i driftskapital	18	-12.388.961	13.050.259
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>56.493.330</b>	<b>61.801.247</b>
Renteindbetalinger og lignende		567.944	398.499
Renteudbetalinger og lignende		-13.015.696	-10.983.863
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>44.045.578</b>	<b>51.215.883</b>
Betalt selskabsskat		-2.210.647	-2.584.479
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>41.834.931</b>	<b>48.631.404</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-130.637.029	-178.630.660
Salg af materielle anlægsaktiver		6.898.210	15.507.700
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		441.000	269.500
Andre reguleringer		62.387	62.391
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-123.235.432</b>	<b>-162.791.069</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-38.944.920	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-21.277
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		114.462.186	90.766.067
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	29.311.449
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		61.221	0
Tilskud fra anpartshavere i Just Fair ApS		0	673.293
Betalt udbytte		-480.000	-1.051.700
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>75.098.487</b>	<b>119.677.832</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-6.302.014</b>	<b>5.518.167</b>
Likvider 1. januar		6.941.224	130.049
<b>Likvider 31. december</b>		<b>639.210</b>	<b>5.648.216</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		639.210	5.648.216
Værdipapirer		0	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>639.210</b>	<b>5.648.216</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Søren H. Jansen Holding ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen 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 koncernens frie reserver.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	6.685.075	7.231.186	0	0
Pensioner	349.087	347.384	0	0
Andre omkostninger til social sikring	91.085	86.057	0	0
Andre personaleomkostninger	159.592	194.212	0	0
	<b>7.284.839</b>	<b>7.858.839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

## 4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	203.529	168.750
Andre finansielle indtægter	567.944	398.499	138.135	100.094
	<b>567.944</b>	<b>398.499</b>	<b>341.664</b>	<b>268.844</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	528.965	346.547
Andre finansielle omkostninger	13.015.696	10.983.862	0	1.830
	<b>13.015.696</b>	<b>10.983.862</b>	<b>528.965</b>	<b>348.377</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	4.685.218	2.593.580	-54.653	-23.342
Årets udskudte skat	15.544.348	17.349.444	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.117.253	0	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	1.159.974	0	0	0
	<b>20.272.287</b>	<b>19.943.024</b>	<b>-54.653</b>	<b>-23.342</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	20.134.574	19.814.315	-54.653	-23.342
Skat af egenkapitalbevægelser	137.713	128.709	0	0
	<b>20.272.287</b>	<b>19.943.024</b>	<b>-54.653</b>	<b>-23.342</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	22.038.389	3.595.821
Kostpris 31. december	22.038.389	3.595.821
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.132.624	3.374.215
Årets afskrivninger	419.774	78.214
Ned- og afskrivninger 31. december	2.552.398	3.452.429
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.485.991</b>	<b>143.392</b>

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b> Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	586.645.238
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	27.618.731
Tilgang i årets løb	130.637.029
Afgang i årets løb	-4.937.306
Kostpris 31. december	739.963.692
Værdireguleringer 1. januar	100.095.699
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	-7.118.731
Årets værdireguleringer	40.000.000
Værdireguleringer 31. december	132.976.968
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>872.940.660</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

- Boligejendomme TDKK 68.733 (8 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet TDKK 304.515 (35 %)
- Erhvervsejendomme i Århus TDKK 94.645 (11 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland TDKK 193.840 (22 %)
- Erhvervsejendomme i Odense TDKK 46.031 (5 %)
- Erhvervsejendomme i København TDKK 158.897 (18 %)
- Grunde TDKK 6.279 (1 %)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

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

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	48.786.192	48.786.192
Kostpris 31. december	48.786.192	48.786.192
Værdireguleringer 1. januar	167.110.173	102.164.789
Årets resultat	77.399.607	70.239.711
Modtagne udbytter	-520.000	-6.000.000
Årets opskrivninger, netto	100.000	100.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	152.863	829.944
Afskrivning på domicilejendom i koncern	-224.271	-224.271
Værdireguleringer 31. december	244.018.372	167.110.173
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	980.424	418.128
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>293.784.988</b>	<b>216.314.493</b>
Resterende negativt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	86.123	186.123

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Laptops.dk A/S	Vejle	500.000	100%	13.021.252	4.040.720
Jansen Ejendomme A/S	Vejle	500.000	100%	279.680.318	72.216.124
Systemtech A/S	Skanderborg	567.000	52%	5.268.149	2.633.976
Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS	Vejle	210.639	100%	-980.424	-226.905

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	343.000	343.000	0	0
Kostpris 31. december	343.000	343.000	0	0
Værdireguleringer 1. januar	772.030	370.055	0	0
Årets resultat	546.118	671.475	0	0
Modtagne udbytter	-441.000	-269.500	0	0
Værdireguleringer 31. december	877.148	772.030	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.220.148</b>	<b>1.115.030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
EasyIQ A/S	Skanderborg	700.000	49%	2.490.099	1.114.527
Vores Projekt Number 11 S.L	Barcelona	0	50%	0	0

### 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende leasing og forsikringspræmier.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>12 Resultatdisponering</b>				
Betalt ekstraordinært udbytte	0	1.000.000	0	1.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0	100.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	184.830	401.975	76.755.336	64.115.441
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.264.308	825.184	0	0
Overført resultat	76.823.483	68.630.595	252.977	4.917.129
	<b>78.372.621</b>	<b>70.857.754</b>	<b>77.108.313</b>	<b>70.032.570</b>
<b>13 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	21.763.886	4.414.442	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	16.604.322	17.349.444	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>38.368.208</b>	<b>21.763.886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter til årsregnskabet

## 14 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	383.346.480	286.632.714	0	0
Mellem 1 og 5 år	107.198.850	79.143.579	0	0
Langfristet del	490.545.330	365.776.293	0	0
Inden for 1 år	26.306.958	19.646.029	0	0
	<b>516.852.288</b>	<b>385.422.322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	332.677	324.315	0	0
Mellem 1 og 5 år	630.129	1.184.400	0	0
Langfristet del	962.806	1.508.715	0	0
Inden for 1 år	592.327	783.600	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	38.624.783	72.410.692	0	0
Kortfristet del	39.217.110	73.194.292	0	0
	<b>40.179.916</b>	<b>74.703.007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 15 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Forpligtelser	652.632	1.278.599	0	0

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen har en løbetid på 73 måneder. I aftalen byttes en rente på CIBOR6 med en fast rente på 4,51 % på lån med hovedstol på DKK 14.000.000. Renteswappen har en restløbetid på 1 år.

## 16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af koncern badwill, der indtægtsføres over 5 år.

## 17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2018 DKK	2017 DKK
Finansielle indtægter	-567.944	-398.499
Finansielle omkostninger	13.015.696	10.983.862
Værdiregulering, af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	-41.526.538	-51.834.969
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-546.118	-671.475
Skat af årets resultat	20.134.574	19.814.315
	<b>-9.490.330</b>	<b>-22.106.766</b>

## 18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	187.275	4.503.265
Ændring i tilgodehavender	-17.655.972	818.517
Ændring i leverandører mv.	4.453.769	7.143.435
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	625.967	585.042
	<b>-12.388.961</b>	<b>13.050.259</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	883.705.035	642.821.819	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 406.154, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	662.975.474	512.842.794	0	0
Skadesløsbrev på i alt TDKK 204.920, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	107.586.511	102.028.321	0	0
Private pantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	39.670.380	0	0
Virksomhedspant på i alt TDKK 14.000 med pant i debitorer, varelager og goodwill med en regnskabsmæssig værdi på	15.446.794	13.897.389	0	0
Pant i aktier nom. TDKK 1.000 vedr. Laptops.dk A/S og Jansen Ejendomme A/S med en regnskabsmæssig værdi på	292.661.714	215.956.472	292.661.714	215.956.472
Pant i aktier nom. TDKK 1.150 vedr. Jansen Ejendomme II A/S og Ejendomsselskabet B915 ApS med en regnskabsmæssig værdi på	256.464.872	192.446.210	256.464.872	0

## Noter til årsregnskabet

19	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>				

Moderselskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS' andre kreditorer.

### Eventualforpligtelser

Koncernen har inden 31. december indgået aftale om køb af ejendomme i

2018 for i alt	5.500.000	16.000.000	0	0
----------------	-----------	------------	---	---

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 2.431. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Laptops.dk A/S, Jansen Ejendomme A/S, Jansen Ejendomme II A/S, Ejendomsselskabet B915 ApS, Systemtech A/S, Systemtech Ejendomme ApS og Sadelmagervej ApS' engagement med bankforbindelser.

## 20 Nærtstående parter

### Transaktioner

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 C stk. 7 er der ikke oplyst omkring transaktioner med nærtstående parter, idet disse er foregået på markedsvilkår.

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Søren Hjordemaal Jansen  
Strandvejen 132  
7120 Vejle Ø

# Noter til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren H. Jansen Holding ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Søren H. Jansen Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

# Noter til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

# Noter til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden samt salg af handelsvarer og færdigvarer som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til handelsvarer og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

# Noter til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **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 og associerede virksomheder**

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

# Noter til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Varebeholdninger

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter direkte omkostninger i forbindelse med opførelse af ejendomme til videresalg.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter koncernbadwill der indtægtsføres over 5 år.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

# Noter til årsregnskabet

## 21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$