
Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 34 72 78 80

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

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 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

Noter, regnskabspraksis 30

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. april 2017

Direktion

Søren Hjardemaal Jansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Søren H. Jansen Holding ApS

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Søren H. Jansen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel selskabet som koncernen 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 årsregnskabet og koncernregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet eller koncernen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets og koncernens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet og koncernen 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 6. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

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

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

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

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

52% Systemtech A/S,
Skanderborg, Danmark
Nom. DKK 567.000

100% Systemtech Ejendomme ApS,
Skanderborg, Danmark
Nom DKK 50.000

55% Just Fair ApS,
Vejle, Danmark
Nom. DKK 210.639

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	86.014	50.517	30.907	25.835	18.396
Resultat af ordinær primær drift	71.718	38.655	14.582	13.779	12.803
Resultat før finansielle poster	73.968	39.133	15.992	14.768	12.803
Resultat af finansielle poster	-8.921	-6.876	-5.983	-2.932	-3.997
Årets resultat	51.098	38.099	10.381	8.577	7.113
Balance					
Balancesum	534.806	426.758	301.349	222.583	192.164
Egenkapital	154.262	104.097	66.977	55.752	47.224
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	9.370	30.129	8.876	17.803	7.615
- investeringsaktivitet	-75.130	-103.809	-83.533	-29.370	-36.021
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-101.893	-111.270	-95.619	-25.341	-36.021
- finansieringsaktivitet	65.841	72.096	70.869	16.611	28.740
Årets forskydning i likvider	81	-1.584	-3.788	5.044	334
Antal medarbejdere	18	18	24	16	8
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	13,8%	9,2%	5,3%	6,6%	6,7%
Soliditetsgrad	28,8%	24,4%	22,2%	25,0%	24,6%
Forrentning af egenkapital	39,6%	44,5%	16,9%	16,7%	16,2%

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 51.097.993, heraf værdireguleringer på DKK 34.508.752, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 154.262.024.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat anses for tilfredsstillende, men det forventes, at resultatet for 2017 forbedres som følge af mindre tomgang på udlejning af investeringsejendomme samt større driftsoverskud i ejendomme købt i 2016.

I årets løb er der investeret i alt TDKK 82.421 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 34.509 før skat i 2016, 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 bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		51.504.753	35.979.585	-42.455	-39.555
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		34.508.752	14.537.012	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		86.013.505	50.516.597	-42.455	-39.555
Personaleomkostninger	3	-10.481.854	-9.820.587	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-1.563.557	-1.533.631	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-29.015	0	0
Resultat før finansielle poster		73.968.094	39.133.364	-42.455	-39.555
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	50.894.573	37.600.610
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		335.524	377.531	0	0
Finansielle indtægter	5	1.603.822	559.971	160.616	123.553
Finansielle omkostninger	6	-10.859.849	-7.813.027	-945.437	-794.641
Resultat før skat		65.047.591	32.257.839	50.067.297	36.889.967
Skat af årets resultat	7	-13.949.598	5.841.659	108.460	168.165
Årets resultat		51.097.993	38.099.498	50.175.757	37.058.132

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Goodwill		0	1.000.000	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	0	1.000.000	0	0
Grunde og bygninger	9	20.326.786	20.747.807	0	0
Investeringsjendomme	10	471.299.667	359.634.268	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	346.315	551.242	0	0
Materielle anlægsaktiver		491.972.768	380.933.317	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	151.781.914	116.102.853
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	713.055	720.531	0	0
Finansielle anlægsaktiver		713.055	720.531	151.781.914	116.102.853
Anlægsaktiver		492.685.823	382.653.848	151.781.914	116.102.853
Varer under fremstilling		5.880.363	0	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		9.579.010	12.218.895	0	0
Aktiver bestemt for salg		1.956.419	0	0	0
Varebeholdninger		17.415.792	12.218.895	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.793.959	7.122.728	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	5.581.582	140.866
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.743.477	6.848.634	9.681.814	6.848.634
Andre tilgodehavender		9.761.018	10.079.562	979.901	0
Udskudt skatteaktiv	15	0	7.503.988	0	0
Selskabsskat		0	0	1.166.460	970.165
Periodeafgrænsningsposter	13	276.311	280.976	0	0
Tilgodehavender		24.574.765	31.835.888	17.409.757	7.959.665
Værdipapirer		22.890	22.890	0	0
Likvide beholdninger		107.159	26.288	755	299
Omsætningsaktiver		42.120.606	44.103.961	17.410.512	7.959.964
Aktiver		534.806.429	426.757.809	169.192.426	124.062.817

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		370.055	377.531	102.164.789	61.416.423
Overført resultat		153.431.125	102.982.945	51.636.391	41.944.053
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.700	50.000	51.700	50.000
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		153.977.880	103.535.476	153.977.880	103.535.476
Minoritetsinteresser		284.144	561.908	0	0
Egenkapital		154.262.024	104.097.384	153.977.880	103.535.476
Hensættelse til udskudt skat	15	4.414.442	0	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	830.933	745.627
Hensatte forpligtelser		4.414.442	0	830.933	745.627
Gæld til realkreditinstitutter		281.166.010	196.639.884	0	0
Kreditinstitutter		8.235.169	17.060.607	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	289.401.179	213.700.491	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016	2015	2016	2015
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	16	13.490.245	9.373.007	0	0
Kreditinstitutter	16	37.156.389	49.927.532	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.050.041	9.990.154	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.232.598	11.772.921	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	14.345.777	16.754.931
Gæld til associerede virksomheder		44.307	0	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.836	137.460	22.836	137.460
Selskabsskat		1.062.479	2.939.341	0	0
Anden gæld	17	13.896.593	24.583.832	15.000	2.889.323
Periodeafgrænsningsposter	18	773.296	235.687	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		86.728.784	108.959.934	14.383.613	19.781.714
Gældsforpligtelser		376.129.963	322.660.425	14.383.613	19.781.714
Passiver		534.806.429	426.757.809	169.192.426	124.062.817
Begivenheder efter balancedagen	2				
Resultatdisponering	14				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital		I alt
		nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode			ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	377.531	102.982.945	50.000	103.535.476	561.908	104.097.384
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000	0	-50.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Reg. af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	2.269.599	0	2.269.599	0	2.269.599
Reg. af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-1.863.641	0	-1.863.641	0	-1.863.641
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-89.311	0	-89.311	0	-89.311
Årets resultat	0	-7.476	50.131.533	51.700	50.175.757	922.236	51.097.993
Egenkapital 31. december	125.000	370.055	153.431.125	51.700	153.977.880	284.144	154.262.024

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	61.416.423	41.944.053	50.000	103.535.476	0	103.535.476
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000	0	-50.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	316.647	0	0	316.647	0	316.647
Årets resultat	0	40.431.719	9.692.338	51.700	50.175.757	0	50.175.757
Egenkapital 31. december	125.000	102.164.789	51.636.391	51.700	153.977.880	0	153.977.880

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		50.175.757	37.058.132
Reguleringer	19	-10.774.108	-10.899.134
Ændring i driftskapital	20	-16.778.494	15.473.290
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		22.623.155	41.632.288
Renteindbetalinger og lignende		1.603.822	559.972
Renteudbetalinger og lignende		-10.859.849	-7.813.027
Pengestrømme fra ordinær drift		13.367.128	34.379.233
Betalt selskabsskat		-3.997.341	-4.250.357
Pengestrømme fra driftsaktivitet		9.369.787	30.128.876
Køb af materielle anlægsaktiver		-101.893.429	-111.269.926
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		0	-338.598
Salg af materielle anlægsaktiver		26.358.032	5.498.854
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		0	2.300.790
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		343.000	0
Andre reguleringer		62.391	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-75.130.006	-103.808.880
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-21.596.581	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		88.643.364	46.155.248
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	28.450.388
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		44.307	0
Betalt udbytte		-1.250.000	-2.510.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		65.841.090	72.095.636
Ændring i likvider		80.871	-1.584.368
Likvider 1. januar		49.178	1.633.546
Likvider 31. december		130.049	49.178
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		107.159	26.288
Værdipapirer		22.890	22.890
Likvider 31. december		130.049	49.178

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	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	9.710.730	9.098.902	0	0
Pensioner	378.290	326.838	0	0
Andre omkostninger til social sikring	112.574	114.361	0	0
Andre personaleomkostninger	280.260	280.486	0	0
	10.481.854	9.820.587	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	18	18	0	0

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	937.609	937.609	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	625.948	596.022	0	0
	1.563.557	1.533.631	0	0
Der specificeres således:				
Goodwill	937.609	937.609	0	0
Bygninger	421.021	421.020	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	204.927	175.002	0	0
	1.563.557	1.533.631	0	0
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	64.335	0
Renteindtægter associerede virksomheder	0	118.599	0	118.599
Andre finansielle indtægter	1.603.822	441.372	96.281	4.954
	1.603.822	559.971	160.616	123.553
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	605.702	750.004
Andre finansielle omkostninger	10.859.849	7.813.027	339.735	44.637
	10.859.849	7.813.027	945.437	794.641

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.120.479	3.741.320	-108.460	-168.165
Årets udskudte skat	11.918.430	-9.582.979	0	0
	14.038.909	-5.841.659	-108.460	-168.165
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	13.949.598	-5.841.659	-108.460	-168.165
Skat af egenkapitalbevægelser	89.311	0	0	0
	14.038.909	-5.841.659	-108.460	-168.165

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	5.000.000
Kostpris 31. december	5.000.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.000.000
Årets afskrivninger	1.000.000
Ned- og afskrivninger 31. december	5.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

9 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	1.290.582	3.044.579
Årets afskrivninger	421.021	204.927
Ned- og afskrivninger 31. december	1.711.603	3.249.506
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.326.786	346.315

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	344.323.674
Tilgang i årets løb	101.893.429
Afgang i årets løb	-16.900.000
Overførsler i årets løb	-7.836.782
Kostpris 31. december	421.480.321
Værdireguleringer 1. januar	15.310.594
Årets værdireguleringer	34.508.752
Værdireguleringer 31. december	49.819.346
Regnskabsmæssig værdi 31. december	471.299.667

Noter til årsregnskabet

10 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 mæglervurderinger på alle danske ejendomme. Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier:

- Boligejendomme TDKK 42.217 (9 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet TDKK 174.914 (37 %)
- Erhvervsejendomme i Århus TDKK 67.930 (14 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland TDKK 99.903 (21 %)
- Erhvervsejendomme i Odense TDKK 12.477 (3 %)
- Erhvervsejendomme i København TDKK 68.580 (15 %)
- Grunde TDKK 5.279 (1 %)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav på boligejendomme ligger i intervallet 2,3 % - 21,1 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Trekantområdet ligger i intervallet 5,5 % - 15,2 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Århus ligger i intervallet 7,6 % - 11,0 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i øvrige Jylland ligger i intervallet 7,7 % - 15,4 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Odense ligger på 15 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i København ligger i intervallet 9,3 % - 14,7 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 18 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2016	2015
	DKK	DKK
11 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	53.940.803	53.940.803
Afgang i årets løb	-5.154.611	0
Kostpris 31. december	<u>48.786.192</u>	<u>53.940.803</u>
Værdireguleringer 1. januar	61.416.423	24.715.543
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.090.270
Årets afgang	-2.162.854	0
Årets resultat	51.018.844	37.739.971
Modtagne udbytter	-8.300.000	-2.990.000
Årets opskrivninger, netto	100.000	100.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	316.647	0
Afskrivning på domicilejendom i koncern	-224.271	-239.361
Værdireguleringer 31. december	<u>102.164.789</u>	<u>61.416.423</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>830.933</u>	<u>745.627</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>151.781.914</u>	<u>116.102.853</u>
Resterende negativt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>286.123</u>	<u>386.123</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Laptops.dk A/S	Vejle	500.000	100%	12.238.539	2.706.518
Jansen Ejendomme A/S	Vejle	500.000	100%	138.220.152	45.623.592
Systemtech A/S	Skanderborg	567.000	52%	1.980.537	2.063.880
Just Fair ApS	Vejle	210.639	55%	-1.497.448	-153.732

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
12 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	343.000	0	0	0
Overførsler i årets løb	0	343.000	0	0
Kostpris 31. december	343.000	343.000	0	0
Værdireguleringer 1. januar	377.531	0	0	0
Årets resultat	335.524	377.531	0	0
Modtagne udbytter	-343.000	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	370.055	377.531	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	713.055	720.531	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
EasyIQ A/S	Skanderborg	700.000	49%	1.455.214	684.743
Vores Projekt Number 11 S.L	Barcelona	0	50%	-	-

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende leasing og forsikringspræmier.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
14 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	51.700	50.000	51.700	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-7.476	377.531	40.431.719	34.610.611
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	922.236	1.041.366	0	0
Overført resultat	50.131.533	36.630.601	9.692.338	2.397.521
	51.097.993	38.099.498	50.175.757	37.058.132

15 Hensættelse til udskudt skat

Immaterielle anlægsaktiver	0	220.000	0	0
Materielle anlægsaktiver	14.407.015	4.691.456	0	0
Øvrige	-57.621	-372.799	0	0
Nedskrivning til vurderet værdi	682.183	682.183	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-10.617.135	-12.724.828	0	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	7.503.988	0	0
	4.414.442	0	0	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv vedrører underskud i datterselskaber.

Opgjort skatteaktiv	0	8.186.171	0	0
Nedskrivning til vurderet værdi	0	-682.183	0	0
Regnskabsmæssig værdi	0	7.503.988	0	0

Noter til årsregnskabet

16 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	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	207.257.321	149.634.599	0	0
Mellem 1 og 5 år	73.908.689	47.005.285	0	0
Langfristet del	281.166.010	196.639.884	0	0
Inden for 1 år	13.490.245	9.373.007	0	0
	294.656.255	206.012.891	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	651.692	6.783.314	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.583.477	10.277.293	0	0
Langfristet del	8.235.169	17.060.607	0	0
Inden for 1 år	3.783.600	5.220.108	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	33.372.789	44.707.424	0	0
Kortfristet del	37.156.389	49.927.532	0	0
	45.391.558	66.988.139	0	0

Noter til årsregnskabet

17 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Morderselskab	
Forpligtelser	1.863.641	2.269.599	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 3 år.

18 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt koncern badwill.

19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2016 DKK	2015 DKK
Finansielle indtægter	-1.603.822	-559.971
Finansielle omkostninger	10.859.849	7.813.027
Værdiregulering, af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	-34.566.445	-12.974.366
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-335.524	-377.531
Skat af årets resultat	13.949.598	-5.841.659
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	922.236	1.041.366
	-10.774.108	-10.899.134

20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-5.196.897	2.080.933
Ændring i tilgodehavender	-242.866	-4.435.946
Ændring i leverandører mv.	-11.744.689	17.828.303
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	405.958	0
	-16.778.494	15.473.290

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	454.709.550	308.529.840	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 211.607, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	325.656.231	273.759.860	0	0
Skadesløsbrev på i alt TDKK 134.520, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	44.737.360	46.125.230	0	0
Virksomhedspant på i alt TDKK 14.000 med pant i debitorer, varelager og goodwill med en regnskabsmæssig værdi på	13.794.413	20.748.701	0	0
Pant i anparter nom. TDKK 100 vedr. Ejendomsselskabet JJV ApS med en regnskabsmæssig værdi på	6.518.286	7.317.465	0	7.317.465
Pant i aktier nom. TDKK 500 vedr. Laptops.dk A/S med en regnskabsmæssig værdi på	12.238.539	16.532.021	12.238.539	16.532.021
Pant i aktier nom. TDKK 500 vedr. Jansen Ejendomme A/S med en regnskabsmæssig værdi på	138.220.153	92.279.913	138.220.153	92.279.913
Pant i aktier nom. TDKK 1.100 vedr. Jansen Ejendomme II A/S med en regnskabsmæssig værdi på	124.517.270	65.786.499	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				
Pant i aktier nom. TDKK 265 vedr. Systemtech A/S med en regnskabsmæssig værdi på	1.980.537	0	1.980.537	0
Pant i anparter nom. TDKK 50 vedr. Ejendomsselskabet B915 ApS med en regnskabsmæssig værdi på	4.070.908	0	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige långivere:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.599.573	0	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.219.740	0	0	0
Eventualforpligtelser				
Koncernen har inden 31. december indgået aftale om køb af ejendomme i 2016 for i alt	14.250.000	11.475.000	0	0

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.062.536. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter 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 og Systemtech A/S' engagement med bankforbindelser.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				
Heraf overfor associerede virksomheder				
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	4.219.740	0	0	0

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Søren H. Jansen Holding ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Koncern- og årsregnskab for 2016 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, regnskabspraksis

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. Resulterer 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. Resulterer 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter, regnskabspraksis

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.

Serviceydelser 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.

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”.

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.

Noter, regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i 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.

Noter, regnskabspraksis

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:

Øvrige bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter, regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Noter, regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Noter, regnskabspraksis

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 eksklusiv 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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$