
Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 34 72 78 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/4 2018

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 12

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. april 2018

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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Søren H. Jansen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 26. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

mne28674

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,
Vejle, 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				
	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	108.976	86.014	50.517	30.907	25.835
Resultat af ordinær primær drift	96.464	71.718	38.655	14.582	13.779
Resultat før finansielle poster	100.586	73.968	39.133	15.992	14.768
Resultat af finansielle poster	-9.914	-8.921	-6.876	-5.983	-2.932
Årets resultat	70.858	51.098	38.099	10.381	8.577
Balance					
Balancesum	750.300	534.806	426.758	301.349	222.583
Egenkapital	225.198	154.262	104.097	66.977	55.752
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	48.631	9.370	30.129	8.876	17.803
- investeringsaktivitet	-162.791	-75.130	-103.809	-83.533	-29.370
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-178.631	-101.893	-111.270	-95.619	-25.341
- finansieringsaktivitet	119.678	65.841	72.096	70.869	16.611
Årets forskydning i likvider	5.518	81	-1.584	-3.788	5.044
Antal medarbejdere	16	18	18	24	16
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	13,4%	13,8%	9,2%	5,3%	6,6%
Soliditetsgrad	30,0%	28,8%	24,4%	22,2%	25,0%
Forrentning af egenkapital	37,3%	39,6%	44,5%	16,9%	16,7%

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 2017 udviser et overskud på DKK 70.857.754, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 225.197.705.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat anses for tilfredsstillende, men det forventes, at resultatet for 2018 forbedres som følge af mindre tomgang på udlejning af investeringsejendomme samt større driftsoverskud i ejendomme købt i 2017.

I årets løb er der investeret i alt TDKK 162.173 i nye investeringsejendomme. Ejendommene er finansieret med kreditforeningslån samt banklån.

Aktiviteter

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

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, mæglervurderinger 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 50.000 før skat i 2017, 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		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		58.976.135	51.504.753	-26.680	-42.455
Værdireguleringer af investeringsaktiver		50.000.000	34.508.752	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		108.976.135	86.013.505	-26.680	-42.455
Personaleomkostninger	2	-7.858.839	-10.481.854	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-483.339	-1.563.557	0	0
Andre driftsomkostninger		-48.000	0	0	0
Resultat før finansielle poster		100.585.957	73.968.094	-26.680	-42.455
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	70.115.441	50.894.573
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		671.475	335.524	0	0
Finansielle indtægter	3	398.499	1.603.822	268.844	160.616
Finansielle omkostninger	4	-10.983.862	-10.859.849	-348.377	-945.437
Resultat før skat		90.672.069	65.047.591	70.009.228	50.067.297
Skat af årets resultat	5	-19.814.315	-13.949.598	23.342	108.460
Årets resultat		70.857.754	51.097.993	70.032.570	50.175.757

Resultatdisponering

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Forslag til resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	1.000.000	0	1.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	51.700	0	51.700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	401.975	-7.476	64.115.441	40.431.719
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	825.184	922.236	0	0
Overført resultat	68.630.595	50.131.533	4.917.129	9.692.338
	70.857.754	51.097.993	70.032.570	50.175.757

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	6	19.905.765	20.326.786	0	0
Investeringsjendomme	7	686.740.937	471.299.667	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	221.606	346.315	0	0
Materielle anlægsaktiver		706.868.308	491.972.768	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	216.314.493	151.781.914
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	1.115.030	713.055	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.115.030	713.055	216.314.493	151.781.914
Anlægsaktiver		707.983.338	492.685.823	216.314.493	151.781.914
Ejendomme under opførelse		1.907.172	5.880.363	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		11.005.355	9.579.010	0	0
Aktiver bestemt for salg		0	1.956.419	0	0
Varebeholdninger		12.912.527	17.415.792	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.950.252	4.793.959	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	6.277.729	5.581.582
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.091.469	9.743.477	10.091.469	9.681.814
Andre tilgodehavender		9.521.666	9.761.018	1.029.455	979.901
Selskabsskat		0	0	1.545.342	1.166.460
Periodeafgrænsningsposter	10	192.861	276.311	0	0
Tilgodehavender		23.756.248	24.574.765	18.943.995	17.409.757
Værdipapirer		0	22.890	0	0
Likvide beholdninger		5.648.216	107.159	319	755
Omsætningsaktiver		42.316.991	42.120.606	18.944.314	17.410.512
Aktiver		750.300.329	534.806.429	235.258.807	169.192.426

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		772.030	370.055	167.110.173	102.164.789
Overført resultat		222.891.663	153.431.125	56.553.520	51.636.391
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	51.700	0	51.700
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		223.788.693	153.977.880	223.788.693	153.977.880
Minoritetsinteresser		1.409.012	284.144	0	0
Egenkapital		225.197.705	154.262.024	223.788.693	153.977.880
Hensættelse til udskudt skat	12	21.763.886	4.414.442	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	418.128	830.933
Hensatte forpligtelser		21.763.886	4.414.442	418.128	830.933
Gæld til realkreditinstitutter		365.776.293	281.166.010	0	0
Kreditinstitutter		1.508.715	8.235.169	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	367.285.008	289.401.179	0	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	13	19.646.029	13.490.245	0	0
Kreditinstitutter	13	73.194.292	37.156.389	0	0
Deposita og forudbetalt leje		22.079.071	13.050.041	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.459.117	7.232.598	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	11.037.058	14.345.777
Gæld til associerede virksomheder		23.030	44.307	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	22.836	0	22.836
Selskabsskat		1.071.580	1.062.479	0	0
Anden gæld	14	13.469.708	13.896.593	14.928	15.000
Periodeafgrænsningsposter	15	110.903	773.296	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		136.053.730	86.728.784	11.051.986	14.383.613
Gældsforpligtelser		503.338.738	376.129.963	11.051.986	14.383.613
Passiver		750.300.329	534.806.429	235.258.807	169.192.426
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Begivenheder efter balancedagen	20				
Anvendt regnskabspraksis	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	370.055	153.431.125	51.700	153.977.880	284.144	154.262.024
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-51.700	-51.700	0	-51.700
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.000.000	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Reg. af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	1.863.641	0	1.863.641	0	1.863.641
Reg. af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-1.278.599	0	-1.278.599	0	-1.278.599
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-128.709	0	-128.709	0	-128.709
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	373.610	0	373.610	299.684	673.294
Årets resultat	0	401.975	69.630.595	0	70.032.570	825.184	70.857.754
Egenkapital 31. december	125.000	772.030	222.891.663	0	223.788.693	1.409.012	225.197.705

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	102.164.789	51.636.391	51.700	153.977.880	0	153.977.880
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-51.700	-51.700	0	-51.700
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.000.000	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	829.943	0	0	829.943	0	829.943
Årets resultat	0	64.115.441	5.917.129	0	70.032.570	0	70.032.570
Egenkapital 31. december	125.000	167.110.173	56.553.520	0	223.788.693	0	223.788.693

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		70.857.754	51.097.993
Reguleringer	16	-22.106.766	-11.696.344
Ændring i driftskapital	17	13.050.259	-16.778.494
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		61.801.247	22.623.155
Renteindbetalinger og lignende		398.499	1.603.822
Renteudbetalinger og lignende		-10.983.863	-10.859.849
Pengestrømme fra ordinær drift		51.215.883	13.367.128
Betalt selskabsskat		-2.584.479	-3.997.341
Pengestrømme fra driftsaktivitet		48.631.404	9.369.787
Køb af materielle anlægsaktiver		-178.630.660	-101.893.429
Salg af materielle anlægsaktiver		15.507.700	26.358.032
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		269.500	343.000
Andre reguleringer		62.391	62.391
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-162.791.069	-75.130.006
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-21.596.581
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-21.277	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		90.766.067	88.643.364
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		29.311.449	0
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		0	44.307
Tilskud fra anpartshavere i Just Fair ApS		673.293	0
Betalt udbytte		-1.051.700	-1.250.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		119.677.832	65.841.090
Ændring i likvider		5.518.167	80.871
Likvider 1. januar		130.049	49.178
Likvider 31. december		5.648.216	130.049
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		5.648.216	107.159
Værdipapirer		0	22.890
Likvider 31. december		5.648.216	130.049

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.

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	7.231.186	9.710.730	0	0
Pensioner	347.384	378.290	0	0
Andre omkostninger til social sikring	86.057	112.574	0	0
Andre personaleomkostninger	194.212	280.260	0	0
	7.858.839	10.481.854	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	16	18	0	0

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

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	168.750	64.335
Andre finansielle indtægter	398.499	1.603.822	100.094	96.281
	398.499	1.603.822	268.844	160.616

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	346.547	605.702
Andre finansielle omkostninger	10.983.862	10.859.849	1.830	339.735
	10.983.862	10.859.849	348.377	945.437

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.593.580	2.120.479	-23.342	-108.460
Årets udskudte skat	17.349.444	11.918.430	0	0
	19.943.024	14.038.909	-23.342	-108.460
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	19.814.315	13.949.598	-23.342	-108.460
Skat af egenkapitalbevægelser	128.709	89.311	0	0
	19.943.024	14.038.909	-23.342	-108.460

Noter til årsregnskabet

6 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	1.711.603	3.249.506
Årets afskrivninger	421.021	124.709
Ned- og afskrivninger 31. december	2.132.624	3.374.215
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.905.765	221.606

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	421.203.970
Tilgang i årets løb	178.630.660
Afgang i årets løb	-13.189.392
Kostpris 31. december	586.645.238
Værdireguleringer 1. januar	50.095.699
Årets værdireguleringer	50.000.000
Værdireguleringer 31. december	100.095.699
Regnskabsmæssig værdi 31. december	686.740.937

Noter til årsregnskabet

7 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 55.815 (8 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet TDKK 243.774 (36 %)
- Erhvervsejendomme i Århus TDKK 89.633 (13 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland TDKK 109.986 (16 %)
- Erhvervsejendomme i Odense TDKK 31.032 (5 %)
- Erhvervsejendomme i København TDKK 145.706 (21 %)
- Grunde TDKK 6.279 (1 %)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav på boligejendomme ligger i intervallet 2,6 % - 11,2 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Trekantområdet ligger i intervallet 5,4 % - 12,4 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Århus ligger i intervallet 8,2 % - 11,3 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i øvrige Jylland ligger i intervallet 6,1 % - 16,6 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Odense ligger i intervallet 9,7 % - 11,7 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i København ligger i intervallet 8,5 % - 10,7 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 15,1 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017	2016
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	48.786.192	53.940.803
Afgang i årets løb	0	-5.154.611
Kostpris 31. december	<u>48.786.192</u>	<u>48.786.192</u>
Værdireguleringer 1. januar	102.164.789	61.416.423
Årets afgang	0	-2.162.854
Årets resultat	70.239.711	51.018.844
Modtagne udbytter	-6.000.000	-8.300.000
Årets opskrivninger, netto	100.000	100.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	829.944	316.647
Afskrivning på domicilejendom i koncern	-224.271	-224.271
Værdireguleringer 31. december	<u>167.110.173</u>	<u>102.164.789</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>418.128</u>	<u>830.933</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>216.314.493</u>	<u>151.781.914</u>
Resterende negativt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>186.123</u>	<u>286.123</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Laptops.dk A/S	Vejle	500.000	100%	8.980.532	2.741.993
Jansen Ejendomme A/S	Vejle	500.000	100%	206.975.940	66.598.633
Systemtech A/S	Skanderborg	567.000	52%	3.634.173	1.653.636
Just Fair ApS	Vejle	210.639	55%	-753.519	70.635

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	343.000	343.000	0	0
Kostpris 31. december	343.000	343.000	0	0
Værdireguleringer 1. januar	370.055	377.531	0	0
Årets resultat	671.475	335.524	0	0
Modtagne udbytter	-269.500	-343.000	0	0
Værdireguleringer 31. december	772.030	370.055	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.115.030	713.055	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
EasyIQ A/S	Skanderborg	700.000	49%	2.275.572	1.370.359
Vores Projekt Number 11 S.L	Barcelona	0	50%	-	-

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende leasing og forsikringspræmier.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
11 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	1.000.000	0	1.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	51.700	0	51.700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	401.975	-7.476	64.115.441	40.431.719
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	825.184	922.236	0	0
Overført resultat	68.630.595	50.131.533	4.917.129	9.692.338
	70.857.754	51.097.993	70.032.570	50.175.757
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	4.414.442	-7.503.988	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	17.349.444	11.918.430	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	21.763.886	4.414.442	0	0

Noter til årsregnskabet

13 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	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	286.632.714	207.257.321	0	0
Mellem 1 og 5 år	79.143.579	73.908.689	0	0
Langfristet del	365.776.293	281.166.010	0	0
Inden for 1 år	19.646.029	13.490.245	0	0
	385.422.322	294.656.255	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	324.315	651.692	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.184.400	7.583.477	0	0
Langfristet del	1.508.715	8.235.169	0	0
Inden for 1 år	783.600	3.783.600	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	72.410.692	33.372.789	0	0
Kortfristet del	73.194.292	37.156.389	0	0
	74.703.007	45.391.558	0	0

Noter til årsregnskabet

14 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	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Forpligtelser	1.278.599	1.863.641	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 2 år.

15 Periodeafgrænsningsposter

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

16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2017 DKK	2016 DKK
Finansielle indtægter	-398.499	-1.603.822
Finansielle omkostninger	10.983.862	10.859.849
Værdiregulering, af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	-51.834.969	-34.566.445
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-671.475	-335.524
Skat af årets resultat	19.814.315	13.949.598
	-22.106.766	-11.696.344

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	4.503.265	-5.196.897
Ændring i tilgodehavender	818.517	-242.866
Ændring i leverandører mv.	7.143.435	-11.744.689
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	585.042	405.958
	13.050.259	-16.778.494

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	642.821.819	454.709.550	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 355.077, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	512.842.794	325.656.231	0	0
Skadesløsbrev på i alt TDKK 204.920, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	102.028.321	44.737.360	0	0
Private pantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	39.670.380	0	0	0
Virksomhedspant på i alt TDKK 14.000 med pant i debitorer, varelager og goodwill med en regnskabsmæssig værdi på	13.897.389	13.794.413	0	0
Pant i aktier nom. TDKK 500 vedr. Laptops.dk A/S med en regnskabsmæssig værdi på	8.980.532	12.238.539	9.242.612	12.238.539
Pant i aktier nom. TDKK 500 vedr. Jansen Ejendomme A/S med en regnskabsmæssig værdi på	206.975.940	138.220.153	166.231.541	138.220.153
Pant i aktier nom. TDKK 1.100 vedr. Jansen Ejendomme II A/S med en regnskabsmæssig værdi på	168.653.973	124.517.270	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				

Pant i anparter nom. TDKK 50 vedr.

Ejendomsselskabet B915 ApS med en regnskabsmæssig værdi på

23.792.237	4.070.908	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	6.599.573	0	0
-----------	-----------	---	---

Eventualforpligtelser

Koncernen har inden 31. december indgået aftale om køb af ejendomme i 2018 for i alt

16.000.000	14.250.000	0	0
------------	------------	---	---

Moderselskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Just Fair ApS' andre kreditorer.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.070.700. 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, Ejendomsselskabet B915 ApS og Sadelmagervej ApS' engagement med bankforbindelser.

19 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.

Noter til årsregnskabet

19 Nærtstående parter (fortsat)

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

20 Begivenheder efter balancedagen

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren H. Jansen Holding ApS for 2017 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 2017 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

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

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 danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2017 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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

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 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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere.

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

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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$