
***Søren H. Jansen
Holding ApS***

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 34 72 78 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/6 2020

Søren Hjordemaal Jansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. juni 2020

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Søren H. Jansen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 18. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl
statsautoriseret revisor
mne28674

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Søren H. Jansen Holding ApS
Roskildevej 7
7100 Vejle

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

Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Koncernoversigt

Moderselskab

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

Konsoliderede dattervirksomheder

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

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

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

52%

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

Systemtech Ejendomme ApS,
Vejle, Danmark
Nom DKK 50.000

100%

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

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

100%

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

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

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

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	93.883	118.132	108.976	86.014	50.517
Resultat af ordinær primær drift	85.667	107.158	96.458	71.718	38.655
Resultat før finansielle poster	86.380	110.409	100.586	73.968	39.133
Resultat af finansielle poster	-17.857	-11.902	-9.914	-8.921	-6.876
Årets resultat	53.096	78.373	70.858	51.098	38.099
Balance					
Balancesum	1.107.180	948.572	750.300	534.806	426.758
Egenkapital	356.316	303.579	225.198	154.262	104.097
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	55.556	41.835	48.631	9.370	30.129
- investeringsaktivitet	-136.726	-123.235	-162.791	-75.130	-103.809
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-124.966	-130.637	-178.631	-101.893	-111.270
- finansieringsaktivitet	79.729	75.098	119.678	65.841	72.096
Årets forskydning i likvider	-1.441	-6.302	5.518	81	-1.584
Antal medarbejdere	13	15	16	18	18
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	7,8%	11,6%	13,4%	13,8%	9,2%
Soliditetsgrad	32,2%	32,0%	30,0%	28,8%	24,4%
Forrentning af egenkapital	16,1%	29,6%	37,3%	39,6%	44,5%

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 2019 udviser et overskud på DKK 53.096.402, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 356.316.036.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Det forventes at resultatet for 2020 forbedres som følge af mindre tomgang på udlejning af investeringsejendomme samt større driftsoverskud i ejendomme købt i 2019.

I årets løb er der investeret i alt DKK 78 mio 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 75 før skat i 2019.

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

Selskabets forventninger til fremtiden bliver påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag som den danske Regering har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 2.

Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets forventede omsætning og resultat, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvor store de negative konsekvenser bliver. Ledelsen ser sig derfor ikke i stand til pålideligt at oplyse om forventningerne til fremtiden, jf. ÅRL § 12.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		93.882.995	78.131.674	-6.250	-34.375
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	40.000.000	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		93.882.995	118.131.674	-6.250	-34.375
Personaleomkostninger	3	-7.055.813	-7.284.839	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-447.582	-434.366	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-3.640	0	0
Resultat før finansielle poster		86.379.600	110.408.829	-6.250	-34.375
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	51.708.289	77.275.336
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		811.256	546.118	0	0
Finansielle indtægter	4	3.344.538	567.944	3.767.488	341.664
Finansielle omkostninger	5	-22.012.298	-13.015.696	-3.512.035	-528.965
Resultat før skat		68.523.096	98.507.195	51.957.492	77.053.660
Skat af årets resultat	6	-15.426.694	-20.134.574	-496.144	54.653
Årets resultat		53.096.402	78.372.621	51.461.348	77.108.313

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger	7	19.066.217	19.485.991	0	0
Investeringsejendomme	8	1.022.790.028	872.940.660	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	84.064	143.392	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.041.940.309	892.570.043	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	345.653.140	293.784.988
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	1.688.404	1.220.148	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.688.404	1.220.148	345.653.140	293.784.988
Anlægsaktiver		1.043.628.713	893.790.191	345.653.140	293.784.988
Ejendomme under opførelse		0	1.100.844	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		8.994.899	11.624.408	0	0
Varebeholdninger		8.994.899	12.725.252	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.966.492	5.161.618	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	42.448.473	26.809.800
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		19.044.044	20.212.968	19.044.044	20.212.968
Andre tilgodehavender		26.190.753	15.491.048	6.282.960	5.625.533
Selskabsskat		2.007.376	0	12.139.529	2.310.973
Periodeafgrænsningsposter	11	253.963	551.556	0	0
Tilgodehavender		54.462.628	41.417.190	79.915.006	54.959.274
Likvide beholdninger		93.813	639.210	4.817	749
Omsætningsaktiver		63.551.340	54.781.652	79.919.823	54.960.023
Aktiver		1.107.180.053	948.571.843	425.572.963	348.745.011

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.425.116	956.860	295.403.715	244.018.372
Overført resultat		348.370.155	299.868.009	54.391.556	56.806.497
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	100.000	3.000.000	100.000
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		352.920.271	301.049.869	352.920.271	301.049.869
Minoritetsinteresser		3.395.765	2.528.711	0	0
Egenkapital		356.316.036	303.578.580	352.920.271	301.049.869
Hensættelse til udskudt skat	13	46.163.538	38.368.208	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	1.463.233	980.424
Hensatte forpligtelser		46.163.538	38.368.208	1.463.233	980.424
Gæld til realkreditinstitutter		574.231.222	490.545.330	0	0
Kreditinstitutter		0	962.806	0	0
Deposita		2.583.300	0	0	0
Anden gæld		126.793	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	576.941.315	491.508.136	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	30.941.835	26.306.958	0	0
Kreditinstitutter	14	42.271.819	39.217.110	0	0
Deposita og forudbetalt leje		36.975.670	32.731.407	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.905.058	5.355.294	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	71.080.013	46.698.058
Gæld til associerede virksomheder		111.037	84.251	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		88.198	0	88.198	0
Selskabsskat		0	2.428.898	0	0
Anden gæld	14,15	10.465.547	8.944.484	21.248	16.660
Periodeafgrænsningsposter	16	0	48.517	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		127.759.164	115.116.919	71.189.459	46.714.718
Gældsforpligtelser		704.700.479	606.625.055	71.189.459	46.714.718
Passiver		1.107.180.053	948.571.843	425.572.963	348.745.011
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Resultatdisponering	12				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19				
Nærtstående parter	20				
Anvendt regnskabspraksis	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for	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	956.860	299.868.009	100.000	301.049.869	2.528.711	303.578.580
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000	-768.000	-868.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-343.000	343.000	0	0	0	0
Reg. af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	652.633	0	652.633	0	652.633
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-143.579	0	-143.579	0	-143.579
Årets resultat	0	811.256	47.650.092	3.000.000	51.461.348	1.635.054	53.096.402
Egenkapital 31. december	125.000	1.425.116	348.370.155	3.000.000	352.920.271	3.395.765	356.316.036

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	244.018.372	56.806.497	100.000	301.049.869	0	301.049.869
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000	0	-100.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-832.000	832.000	0	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	509.054	0	0	509.054	0	509.054
Årets resultat	0	51.708.289	-3.246.941	3.000.000	51.461.348	0	51.461.348
Egenkapital 31. december	125.000	295.403.715	54.391.556	3.000.000	352.920.271	0	352.920.271

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		53.096.402	78.372.621
Reguleringer	17	33.730.780	-9.490.330
Ændring i driftskapital	18	2.462.316	-12.388.961
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		89.289.498	56.493.330
Renteindbetalinger og lignende		3.344.540	567.944
Renteudbetalinger og lignende		-22.012.296	-13.015.696
Pengestrømme fra ordinær drift		70.621.742	44.045.578
Betalt selskabsskat		-15.065.833	-2.210.647
Pengestrømme fra driftsaktivitet		55.555.909	41.834.931
Køb af materielle anlægsaktiver		-124.966.367	-130.637.029
Salg af materielle anlægsaktiver		2.600.000	6.898.210
Køb af virksomhed		-14.702.484	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		343.000	441.000
Andre reguleringer		0	62.387
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-136.725.851	-123.235.432
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-38.944.920
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-804.290	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		79.309.253	114.462.186
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		2.091.903	0
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		0	61.221
Betalt udbytte		-868.000	-480.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		79.728.866	75.098.487
Ændring i likvider		-1.441.076	-6.302.014
Likvider 1. januar		1.534.889	6.941.224
Likvider 31. december		93.813	639.210
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		93.813	639.210
Likvider 31. december		93.813	639.210

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

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

På nuværende tidspunkt er koncernen ikke væsentligt berørt af Covid-19, da koncernen alene har en begrænset eksponering i forhold til de berørte brancher.

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	6.387.684	6.685.075	0	0
Pensioner	364.041	349.087	0	0
Andre omkostninger til social sikring	99.759	91.085	0	0
Andre personaleomkostninger	204.329	159.592	0	0
	7.055.813	7.284.839	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	15	0	0

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

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	810.601	203.529
Andre finansielle indtægter	3.344.538	567.944	2.956.887	138.135
	3.344.538	567.944	3.767.488	341.664

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
5 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	2.000.000	0	2.000.000	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.494.362	528.965
Renteomkostninger associerede virksomheder	182.000	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	19.830.298	13.015.696	17.673	0
	22.012.298	13.015.696	3.512.035	528.965
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	10.423.058	4.685.218	496.144	-54.653
Årets udskudte skat	5.147.215	15.544.348	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.117.253	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	1.159.974	0	0
	15.570.273	20.272.287	496.144	-54.653
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	15.426.694	20.134.574	496.144	-54.653
Skat af egenkapitalbevægelser	143.579	137.713	0	0
	15.570.273	20.272.287	496.144	-54.653

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	22.038.389	3.595.821
Tilgang i årets løb	0	17.000
Kostpris 31. december	<u>22.038.389</u>	<u>3.612.821</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.552.398	3.452.429
Årets afskrivninger	419.774	76.328
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.972.172</u>	<u>3.528.757</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.066.217</u>	<u>84.064</u>

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	734.463.691
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	27.500.000
Tilgang i årets løb	124.874.548
Afgang i årets løb	<u>-2.525.180</u>
Kostpris 31. december	<u>884.313.059</u>
Værdireguleringer 1. januar	148.832.515
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>-10.355.546</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>138.476.969</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.022.790.028</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

- Boligejendomme TDKK 78.502 (7 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet TDKK 315.284 (31 %)
- Erhvervsejendomme i Århus TDKK 130.699 (13 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland TDKK 253.958 (25 %)
- Erhvervsejendomme i Odense TDKK 46.492 (4 %)
- Erhvervsejendomme i København TDKK 191.576 (19 %)
- Grunde TDKK 6.279 (1 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 2,2% - 20,2%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 17,9% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2% af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i Trekantområdet er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 3,6% - 17,4%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 15,3% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1% af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i Århus er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,7% - 8,8%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 9,3% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1% af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i øvrige Jylland er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,2% - 17,3%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 12,9% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2% af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for erhvervsejendomme i Odense er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 11% - 12,5%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 12,1% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1% af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i København er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,2% - 11,9%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 16,5% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2% af dagsværdien.

- De anvendte afkastkrav på porteføljen af ejendomme i alt udgør i gennemsnit 10,3%

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	48.786.192	48.786.192
Kostpris 31. december	48.786.192	48.786.192
Værdireguleringer 1. januar	244.018.372	167.110.173
Årets resultat	51.846.437	77.399.607
Modtagne udbytter	-832.000	-520.000
Årets opskrivninger, netto	86.123	100.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	509.054	152.863
Afskrivning på domicilejendom i koncern	-224.271	-224.271
Værdireguleringer 31. december	295.403.715	244.018.372
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.463.233	980.424
Regnskabsmæssig værdi 31. december	345.653.140	293.784.988
Resterende negativt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	0	86.123

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Laptops.dk A/S	Vejle	500.000	100%
Jansen Ejendomme A/S	Vejle	500.000	100%
- Jansen Ejendomme II A/S	Vejle	1.100.000	100%
- Ejendomsselskabet B915 ApS	Vejle	50.000	100%
- Ejendomsselskabet JJV ApS	Vejle	100.000	100%
- Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS	Vejle	1.600.100	100%
- Ejendomsselskabet Industrivej ApS	Vejle	100.000	100%
Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS	Vejle	210.639	100%
Systemtech A/S	Skanderborg	567.000	52%
- Systemtech Ejendomme ApS	Vejle	50.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 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	877.148	772.030	0	0
Årets resultat	811.256	546.118	0	0
Modtagne udbytter	-343.000	-441.000	0	0
Værdireguleringer 31. december	1.345.404	877.148	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.688.404	1.220.148	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
EasyIQ A/S	Skanderborg	700.000	49%
Vores Projekt Number 11 S.L	Barcelona	22.350	50%

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende leasing og forsikringspræmier.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
12 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	100.000	3.000.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	811.256	184.830	51.708.289	76.755.336
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.635.054	1.264.308	0	0
Overført resultat	47.650.092	76.823.483	-3.246.941	252.977
	53.096.402	78.372.621	51.461.348	77.108.313
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	38.368.208	21.763.886	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	5.147.215	15.544.348	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	2.648.115	1.059.974	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	46.163.538	38.368.208	0	0

Noter til årsregnskabet

14 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	449.466.997	383.346.480	0	0
Mellem 1 og 5 år	124.764.225	107.198.850	0	0
Langfristet del	574.231.222	490.545.330	0	0
Inden for 1 år	30.941.835	26.306.958	0	0
	605.173.057	516.852.288	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	332.677	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	630.129	0	0
Langfristet del	0	962.806	0	0
Inden for 1 år	0	592.327	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	42.271.819	38.624.783	0	0
Kortfristet del	42.271.819	39.217.110	0	0
	42.271.819	40.179.916	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	2.583.300	0	0	0
Langfristet del	2.583.300	0	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	2.583.300	0	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	126.793	0	0	0
Langfristet del	126.793	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	10.465.547	8.944.484	21.248	16.660
	10.592.340	8.944.484	21.248	16.660

Noter til årsregnskabet

15 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Morderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Forpligtelser	0	652.632	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 er pr. 31. december 2019 udløbet.

16 Periodeafgrænsningsposter

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

17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2019 DKK	2018 DKK
Finansielle indtægter	-3.344.538	-567.944
Finansielle omkostninger	22.012.298	13.015.696
Værdiregulering, af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	447.582	-41.526.538
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-811.256	-546.118
Skat af årets resultat	15.426.694	20.134.574
	33.730.780	-9.490.330

18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	3.730.354	187.275
Ændring i tilgodehavender	-10.206.986	-17.655.972
Ændring i leverandører mv.	8.429.894	4.453.769
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	509.054	625.967
	2.462.316	-12.388.961

Noter til årsregnskabet

19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.023.104.129	883.705.035	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 452.309, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	773.357.868	662.975.474	0	0
Skadesløsbrev på i alt TDKK 204.920, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	107.612.105	107.586.511	0	0
Virksomhedspant på i alt TDKK 14.000 med pant i debitorer, varelager og goodwill med en regnskabsmæssig værdi på	15.801.261	15.446.794	0	0
Pant i aktier nom. TDKK 1.000 vedr. Laptops.dk A/S og Jansen Ejendomme A/S med en regnskabsmæssig værdi på	341.974.394	292.661.714	341.974.394	292.661.714
Pant i aktier nom. TDKK 1.150 vedr. Jansen Ejendomme II A/S og Ejendomsselskabet B915 ApS med en regnskabsmæssig værdi på	300.069.143	256.464.872	300.069.143	256.464.872

Noter til årsregnskabet

19	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				

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

Eventualforpligtelser

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

0	5.500.000	0	0
---	-----------	---	---

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

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

20 Nærtstående parter

Transaktioner

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

Ejerforhold

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

Søren Hjordemaal Jansen
Strandvejen 132
7120 Vejle Ø

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren H. Jansen Holding ApS for 2019 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 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

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

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Regnskabsmæssig sikring

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

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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

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

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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

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

Varebeholdninger

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

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

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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 omfatter koncernbadwill der indtægtsføres over 5 år.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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