
Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 34 72 78 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /7 2021

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 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. juli 2021

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Søren H. Jansen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2. juli 2021

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

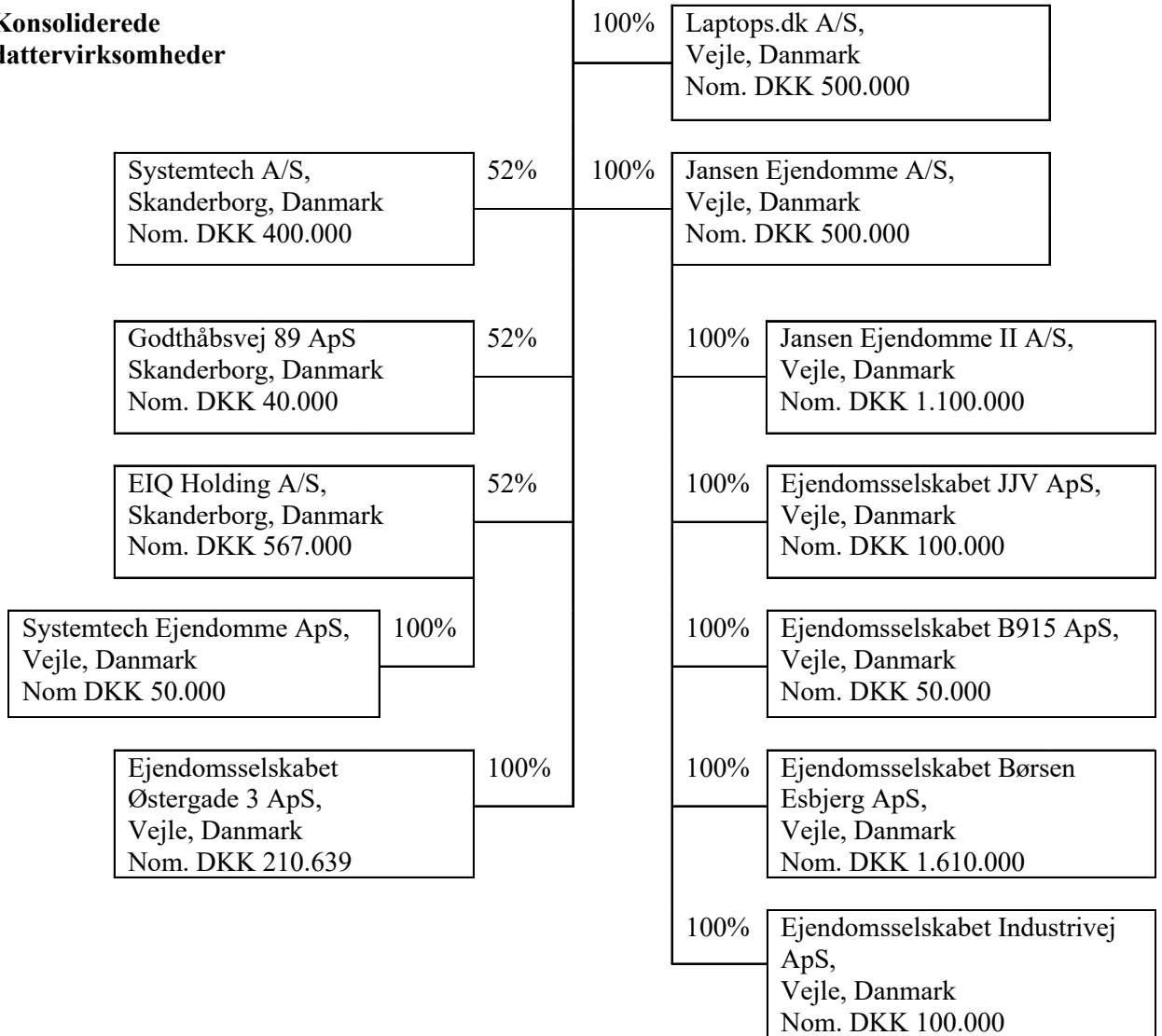
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Koncernoversigt

Moderselskab

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

Konsoliderede dattervirksomheder



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	391.990	93.883	118.132	108.976	86.014
Resultat af ordinær primær drift	382.984	85.667	107.158	96.458	71.718
Resultat før finansielle poster	383.013	86.380	110.409	100.586	73.968
Resultat af finansielle poster	-6.851	-17.857	-11.902	-9.914	-8.921
Årets resultat	293.983	53.096	78.373	70.858	51.098
Balance					
Balancesum	1.481.406	1.107.180	948.572	750.300	534.806
Egenkapital	634.243	356.316	303.579	225.198	154.262
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	96.916	55.556	41.835	48.631	9.370
- investeringsaktivitet	-92.759	-136.726	-123.235	-162.791	-75.130
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-111.497	-124.966	-130.637	-178.631	-101.893
- finansieringsaktivitet	3.030	79.729	75.098	119.678	65.841
Årets forskydning i likvider	7.187	-1.441	-6.302	5.518	81
Antal medarbejdere	15	13	15	16	18
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	25,9%	7,8%	11,6%	13,4%	13,8%
Soliditetsgrad	42,8%	32,2%	32,0%	30,0%	28,8%
Forrentning af egenkapital	59,4%	16,1%	29,6%	37,3%	39,6%

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 2020 udviser et overskud på DKK 293.982.647 og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 635.582.684.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Det forventes at resultatet for 2021 forbedres som følge af mindre tomgang på udlejning af investeringsejendomme samt større driftsoverskud i ejendomme købt i 2020.

I årets løb er der investeret i alt DKK 111 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 DKK 280 mio før skat i 2020.

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	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		111.686.368	93.882.997	-31.121	-6.250
Værdireguleringer af investeringsaktiver		280.303.144	0	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		391.989.512	93.882.997	-31.121	-6.250
Personaleomkostninger	2	-8.497.981	-7.055.813	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-478.803	-447.582	0	0
Resultat før finansielle poster		383.012.728	86.379.602	-31.121	-6.250
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	291.561.710	51.708.289
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.434.920	811.256	0	0
Finansielle indtægter	3	2.775.373	3.344.538	3.458.149	3.767.488
Finansielle omkostninger	4	-11.060.820	-22.012.296	-2.473.735	-3.512.033
Resultat før skat		376.162.201	68.523.100	292.515.003	51.957.494
Skat af årets resultat	5	-82.179.554	-15.426.694	-210.830	-496.144
Årets resultat		293.982.647	53.096.406	292.304.173	51.461.350

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger	6	18.662.026	19.066.217	0	0
Investeringsejendomme	7	1.396.439.789	1.022.790.028	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	9.451	84.064	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.415.111.266	1.041.940.309	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	635.985.562	345.653.140
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	2.535.324	1.688.404	0	0
Finansielle anlægsaktiver		2.535.324	1.688.404	635.985.562	345.653.140
Anlægsaktiver		1.417.646.590	1.043.628.713	635.985.562	345.653.140
Færdigvarer og handelsvarer		10.766.565	8.994.899	0	0
Varebeholdninger		10.766.565	8.994.899	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.113.717	6.966.492	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	83.647.608	42.448.473
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		20.470.832	19.044.044	20.448.301	19.044.044
Andre tilgodehavender		14.828.986	26.190.753	4.093.871	6.282.960
Selskabsskat		299.411	2.007.376	14.795.340	12.139.529
Periodeafgrænsningsposter	10	442.672	253.963	0	0
Tilgodehavender		44.155.618	54.462.628	122.985.120	79.915.006
Værdipapirer		8.346.726	0	8.346.726	0
Likvide beholdninger		490.264	93.813	1.569	4.817
Omsætningsaktiver		63.759.173	63.551.340	131.333.415	79.919.823
Aktiver		1.481.405.763	1.107.180.053	767.318.977	425.572.963

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.192.324	1.425.116	585.592.625	295.403.715
Overført resultat		626.577.730	348.370.159	43.106.819	54.391.558
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.400.000	3.000.000	1.400.000	3.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		630.295.054	352.920.275	630.224.444	352.920.273
Minoritetsinteresser		3.947.630	3.395.765	0	0
Egenkapital		634.242.684	356.316.040	630.224.444	352.920.273
Hensættelse til udskudt skat	12	112.125.757	46.163.538	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	1.377.945	1.463.233
Hensatte forpligtelser		112.125.757	46.163.538	1.377.945	1.463.233
Gæld til realkreditinstitutter		590.543.812	574.231.222	0	0
Deposita		2.892.950	2.583.300	0	0
Anden gæld		597.329	126.793	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	594.034.091	576.941.315	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	13	33.380.150	30.941.835	0	0
Kreditinstitutter		44.144.545	42.271.819	0	0
Deposita og forudbetalt leje		38.289.248	36.975.670	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.584.310	6.905.058	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	134.306.895	71.080.013
Gæld til associerede virksomheder		0	111.037	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.394.693	88.198	1.394.693	88.198
Selskabsskat		1.472.580	0	0	0
Anden gæld	13,14	12.597.470	10.465.543	15.000	21.246
Periodeafgrænsningsposter	15	140.235	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		141.003.231	127.759.160	135.716.588	71.189.457
Gældsforpligtelser		735.037.322	704.700.475	135.716.588	71.189.457
Passiver		1.481.405.763	1.107.180.053	767.318.977	425.572.963
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital		I alt
		nettoopskriv- ning efter den			ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	
	DKK	indre værdis metode	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.425.116	348.370.155	3.000.000	352.920.271	3.395.765	356.316.036
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	-1.055.999	-4.055.999
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-12.000.000	0	-12.000.000	0	-12.000.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-588.000	588.000	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.355.208	289.619.575	1.400.000	292.374.783	1.607.864	293.982.647
Egenkapital 31. december	125.000	2.192.324	626.577.730	1.400.000	630.295.054	3.947.630	634.242.684

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125.000	295.403.715	54.391.556	3.000.000	352.920.271	0	352.920.271
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-12.000.000	0	-12.000.000	0	-12.000.000
Årets resultat	0	290.188.910	715.263	1.400.000	292.304.173	0	292.304.173
Egenkapital 31. december	125.000	585.592.625	43.106.819	1.400.000	630.224.444	0	630.224.444

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat		293.982.647	53.096.406
Reguleringer	16	-190.794.260	33.730.778
Ændring i driftskapital	17	16.605.840	2.462.311
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		119.794.227	89.289.495
Renteindbetalinger og lignende		1.219.136	3.344.540
Renteudbetalinger og lignende		-11.060.823	-22.012.293
Pengestrømme fra ordinær drift		109.952.540	70.621.742
Betalt selskabsskat		-13.036.790	-15.065.833
Pengestrømme fra driftsaktivitet		96.915.750	55.555.909
Køb af materielle anlægsaktiver		-111.496.684	-124.966.367
Salg af materielle anlægsaktiver		18.150.067	2.600.000
Køb af virksomhed		0	-14.702.484
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		588.000	343.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-92.758.617	-136.725.851
Udlån til associerede virksomheder		-1.537.825	-804.290
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		18.750.905	79.309.253
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		1.872.726	2.091.903
Betalt udbytte		-16.055.999	-868.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		3.029.807	79.728.866

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		DKK	DKK
Ændring i likvider		7.186.940	-1.441.076
Likvider 1. januar		93.813	1.534.889
Kursregulering omsætningsværdipapirer		1.556.237	0
Likvider 31. december		8.836.990	93.813
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		490.264	93.813
Værdipapirer		8.346.726	0
Likvider 31. december		8.836.990	93.813

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		Morderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	7.918.492	6.387.684	0	0
Pensioner	313.493	364.041	0	0
Andre omkostninger til social sikring	71.601	99.759	0	0
Andre personaleomkostninger	194.395	204.329	0	0
	8.497.981	7.055.813	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	15	13	0	0

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

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.282.442	810.601
Andre finansielle indtægter	4.229.977	3.344.538	3.630.311	2.956.887
Kursgevinst værdipapirer	-1.454.604	0	-1.454.604	0
	2.775.373	3.344.538	3.458.149	3.767.488

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
4 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	2.000.000	0	2.000.000
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	2.298.861	1.494.362
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	182.000	0	0
Andre finansielle omkostninger	11.060.820	19.830.296	174.874	17.671
	11.060.820	22.012.296	2.473.735	3.512.033
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	16.217.331	10.423.058	210.830	496.144
Årets udskudte skat	65.962.223	5.147.215	0	0
	82.179.554	15.570.273	210.830	496.144
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	82.179.554	15.426.694	210.830	496.144
Skat af egenkapitalbevægelser	0	143.579	0	0
	82.179.554	15.570.273	210.830	496.144

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	22.038.389	3.612.821
Kostpris 31. december	22.038.389	3.612.821
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.972.172	3.528.757
Årets afskrivninger	404.191	74.613
Ned- og afskrivninger 31. december	3.376.363	3.603.370
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.662.026	9.451

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	884.313.059
Tilgang i årets løb	111.496.684
Afgang i årets løb	-16.147.080
Kostpris 31. december	979.662.663
Værdireguleringer 1. januar	138.476.969
Årets værdireguleringer	280.303.144
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.002.987
Værdireguleringer 31. december	416.777.126
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.396.439.789

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 104.000 (7 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet TDKK 426.130 (30 %)
- Erhvervsejendomme i Århus TDKK 117.160 (8 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland TDKK 384.972 (28 %)
- Erhvervsejendomme i Odense TDKK 89.020 (6 %)
- Erhvervsejendomme i København TDKK 267.954 (11 %)
- Grunde TDKK 7.200 (1 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4% - 6,8%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 18% 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 3,1% - 10,3%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 14% 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 6,8% - 9,6%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 8% 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 0,8% - 13,7%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 13 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2% af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav på boligejendomme ligger i intervallet 4 % - 6,8 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Trekantområdet ligger i intervallet 3,1 % - 10,3 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Århus ligger i intervallet 6,8 % - 9,6 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i øvrige Jylland ligger i intervallet 0,8 % - 13,7 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i Odense ligger i intervallet 6,7 % - 7,9 %
- De anvendte afkastkrav på erhvervsejendomme i København ligger i intervallet 6 % - 8,9 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 13 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,7% - 7,0%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 7% 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% - 8,9%
 - Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit ca. 11% 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 7%

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.396.439.789	1.022.790.028
Værdiregulering, resultatopgørelse	280.303.144	0

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2020	2019
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	48.786.192	48.786.192
Nettoeffekt ved spaltning	228.800	0
Kostpris 31. december	49.014.992	48.786.192
Værdireguleringer 1. januar	295.403.715	244.018.372
Årets resultat	291.557.181	51.846.437
Modtagne udbytter	-1.144.000	-832.000
Årets opskrivninger, netto	0	86.123
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	509.054
Afskrivning på domicilejendom i koncern	-224.271	-224.271
Værdireguleringer 31. december	585.592.625	295.403.715
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.377.945	1.463.233
Regnskabsmæssig værdi 31. december	635.985.562	345.653.140

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%
EIQ Holding A/S	Skanderborg	567.000	52%
- Systemtech Ejendomme ApS	Vejle	50.000	100%
Systemtech A/S	Skanderborg	400.000	52%
Godthåbsvej 89 ApS	Skanderborg	40.000	52%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	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	1.345.404	877.148	0	0
Årets resultat	1.434.920	811.256	0	0
Modtagne udbytter	-588.000	-343.000	0	0
Værdireguleringer 31. december	2.192.324	1.345.404	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.535.324	1.688.404	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%

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende leasing og forsikringspræmier.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
11 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	12.000.000	0	12.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.400.000	3.000.000	1.400.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.355.208	811.256	290.188.910	51.708.289
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.607.864	1.635.054	0	0
Overført resultat	277.619.575	47.650.096	-11.284.737	-3.246.939
	293.982.647	53.096.406	292.304.173	51.461.350
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	46.163.538	38.368.208	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	65.962.219	5.147.215	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	2.648.115	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	112.125.757	46.163.538	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	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	450.143.930	449.466.997	0	0
Mellem 1 og 5 år	140.399.882	124.764.225	0	0
Langfristet del	590.543.812	574.231.222	0	0
Inden for 1 år	33.380.150	30.941.835	0	0
	623.923.962	605.173.057	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	2.892.950	2.583.300	0	0
Langfristet del	2.892.950	2.583.300	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	2.892.950	2.583.300	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	597.329	126.793	0	0
Langfristet del	597.329	126.793	0	0
Øvrig kortfristet gæld	12.597.470	10.465.543	15.000	21.246
	13.194.799	10.592.336	15.000	21.246

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	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 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 2020 udløbet.

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres primært af modtagende forudbetalinger

16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2020 DKK	2019 DKK
Finansielle indtægter	-2.775.373	-3.344.538
Finansielle omkostninger	11.060.820	22.012.296
Værdiregulering, af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	-279.619.399	447.582
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-204.942	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.434.920	-811.256
Skat af årets resultat	82.179.554	15.426.694
	-190.794.260	33.730.778

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-1.771.666	3.730.354
Ændring i tilgodehavender	10.025.833	-10.206.986
Ændring i leverandørgæld mv.	8.351.673	8.429.889
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	509.054
	16.605.840	2.462.311

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	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	1.180.315.463	1.023.104.129	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 471.952, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	853.163.635	773.357.868	0	0
Skadesløsbrev på i alt TDKK 206.320, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	148.708.184	107.612.105	0	0
Virksomhedspant på i alt TDKK 14.000 med pant i debitorer, varelager og goodwill med en regnskabsmæssig værdi på	14.489.963	15.801.261	0	0
Pant i aktier nom. TDKK 1.000 vedr. Laptops.dk A/S og Jansen Ejendomme A/S med en regnskabsmæssig værdi på	633.471.600	341.974.394	633.471.600	341.974.394
Pant i aktier nom. TDKK 1.150 vedr. Jansen Ejendomme II A/S og Ejendomsselskabet B915 ApS med en regnskabsmæssig værdi på	573.291.340	300.069.143	573.291.340	300.069.143

Noter til årsregnskabet

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.472.580. 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, Systemtech A/S, Systemtech Ejendomme 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.

Ejerforhold

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

Søren Hjordemaal Jansen
Rosenvænget 16
7120 Vejle Ø

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søren H. Jansen Holding ApS for 2020 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 2020 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

20 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

20 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.

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

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

Omkostninger til handelsvarer

Omkostninger til handelsvarer indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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

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

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

investeringsejendomme.

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

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

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 ejendommenes 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.

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 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.

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 langfri-

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

stede 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.

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