



Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7
7100 Vejle
CVR-nr. 34727880

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2023

Søren Hjørdemaal Jansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	9
Koncernens balance pr. 31.12.2022	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	29

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 34727880

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Søren H. Jansen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29.06.2023

Direktion

Søren Hjardemaal Jansen

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Søren H. Jansen Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Søren H. Jansen Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, 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 anvendte 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 29.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	118.637	109.438	111.686	93.883	78.132
Driftsresultat	111.283	100.292	102.710	86.380	110.409
Resultat af finansielle poster	78.557	11.747	(8.285)	(18.668)	(12.448)
Årets resultat	137.923	280.172	293.983	53.096	78.373
Årets resultat ekskl. minoriteter	136.389	279.212	292.375	51.461	77.108
Balancesum	1.790.053	1.772.695	1.481.406	1.107.180	948.572
Investeringer i materielle aktiver	132.487	222.898	111.497	124.966	130.637
Egenkapital	1.048.740	913.577	634.243	356.316	303.579
Egenkapital ekskl. minoriteter	1.044.505	908.107	630.295	352.920	301.050
Pengestrømme fra driftsaktivitet	99.117	63.966	96.916	55.556	41.835
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	6.052	(34.281)	(92.759)	(136.726)	(123.235)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(104.657)	(29.755)	3.030	79.729	75.098
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	12	15	15	13	15
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	13,97	36,30	59,47	15,74	29,38
Soliditetsgrad (%)	58,35	51,23	42,55	31,88	31,74

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens aktiviteter er ikke ændret væsentligt i forhold til tidligere år.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernen har i 2022 realiseret et resultat af driftsaktiviteterne på det forventede niveau. Årets resultat er positivt påvirket af udviklingen i finansielle poster.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernregnskabet investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabet og datterselskabers investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Forventet udvikling

For 2023 forventes et resultat af koncernens driftsaktiviteter på niveau med 2022.

Miljømæssige forhold

Selskabets aktiviteter påvirker miljøet i begrænset omfang, men ledelsen tilstræber løbende at indarbejde energibesparende tiltag i forbindelse med sine aktiviteter, herunder forbedringer af eksisterende aktiver og nye investeringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		118.636.886	109.437.527
Personaleomkostninger	3	(6.946.064)	(8.623.060)
Af- og nedskrivninger	4	(407.980)	(409.851)
Andre driftsomkostninger		0	(112.615)
Driftsresultat		111.282.842	100.292.001
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.799.272	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.254.940	599.849
Andre finansielle indtægter	5	89.084.899	21.446.827
Andre finansielle omkostninger		(10.527.454)	(9.699.810)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		195.894.499	112.638.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(20.652.228)	246.110.784
Resultat før skat		175.242.271	358.749.651
Skat af årets resultat	6	(37.319.390)	(78.577.216)
Årets resultat	7	137.922.881	280.172.435

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		17.853.646	18.257.836
Investeringsejendomme		1.647.407.796	1.654.673.089
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	3.790
Materielle aktiver	8	1.665.261.442	1.672.934.715
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.234.113	1.959.173
Finansielle aktiver	9	2.234.113	1.959.173
Anlægsaktiver		1.667.495.555	1.674.893.888
Fremstillede varer og handelsvarer		18.043.969	14.102.773
Varebeholdninger		18.043.969	14.102.773
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.074.781	5.073.091
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		141.304	0
Andre tilgodehavender		50.630.415	25.785.391
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		277.552	0
Periodeafgrænsningsposter	10	470.406	4.186.605
Tilgodehavender		53.594.458	35.045.087
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.987.242	48.233.462
Værdipapirer og kapitalandele		49.987.242	48.233.462
Likvide beholdninger		931.462	419.932
Omsætningsaktiver		122.557.131	97.801.254
Aktiver		1.790.052.686	1.772.695.142

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.805.470	1.616.173
Overført overskud eller underskud		1.042.515.936	906.266.172
Forslag til udbytte for regnskabsåret		58.900	100.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		1.044.505.306	908.107.345
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		4.234.713	5.469.314
Egenkapital		1.048.740.019	913.576.659
Udskudt skat	11	141.158.215	150.987.501
Hensatte forpligtelser		141.158.215	150.987.501

Gæld til realkreditinstitutter		475.233.400	533.510.984
Deposita		20.215.360	3.309.159
Anden gæld		214.912	393.124
Langfristede gældsforpligtelser	12	495.663.672	537.213.267
<hr/>			
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	24.896.473	32.052.070
Bankgæld		32.806.048	69.935.805
Deposita		22.549.731	35.909.349
Modtagne forudbetalinger fra kunder		134.153	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.616.384	8.623.090
Gæld til associerede virksomheder		0	358.696
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.853.969	3.545.723
Skyldig skat		766.619	430.514
Anden gæld		8.867.403	20.062.468
Kortfristede gældsforpligtelser		104.490.780	170.917.715
<hr/>			
Gældsforpligtelser		600.154.452	708.130.982
<hr/>			
Passiver		1.790.052.686	1.772.695.142
<hr/>			
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Dagsværdioplysninger	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Transaktioner med nærtstående parter	16		
Koncernforhold	17		
Dattervirksomheder	18		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.
Egenkapital primo	125.000	1.616.173	906.266.172	100.000	908.107.345
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(100.000)	(100.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	109.297	0	109.297
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(980.000)	980.000	0	0
Årets resultat	0	1.169.297	135.160.467	58.900	136.388.664
Egenkapital ultimo	125.000	1.805.470	1.042.515.936	58.900	1.044.505.306

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.469.314	913.576.659
Effekt af virksomhedssalg o.l.	(792.192)	(792.192)
Udbetalt ordinært udbytte	(1.993.994)	(2.093.994)
Øvrige egenkapitalposter	17.368	126.665
Udbytte fra associerede virksomheder	0	0
Årets resultat	1.534.217	137.922.881
Egenkapital ultimo	4.234.713	1.048.740.019

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		111.282.842	100.292.001
Af- og nedskrivninger		407.980	409.851
Ændringer i arbejdskapital	13	(27.201.659)	11.839.084
Andre driftsindtægter		0	557.569
Pengestrømme vedrørende primær drift		84.489.163	113.098.505
Modtagne finansielle indtægter		71.867.484	1.324.503
Betalte finansielle omkostninger		(10.527.454)	(9.699.810)
Refunderet/(betalt) skat		(46.712.564)	(40.757.538)
Pengestrømme vedrørende drift		99.116.629	63.965.660
Køb mv. af materielle aktiver		(132.487.031)	(222.897.516)
Salg af materielle aktiver		119.100.097	209.807.580
Salg af virksomheder		2.995.132	0
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		980.000	1.176.000
Nettoforskydning i værdipapirer		15.463.635	(22.366.708)
Pengestrømme vedrørende investeringer		6.051.833	(34.280.644)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		105.168.462	29.685.016
Optagelse af lån		257.904.000	25.791.260
Afdrag på lån mv.		(323.337.181)	(55.546.608)
Udbetalt udbytte		(2.093.994)	0
Nettoforskydning i gæld til banker		(37.129.757)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(104.656.932)	(29.755.348)

Ændring i likvider	511.530	(70.332)
Likvider primo	419.932	490.264
Likvider ultimo	931.462	419.932
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	931.462	419.932
Likvider ultimo	931.462	419.932
<hr/>		

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Koncernens investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

3 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	6.499.339	8.130.785
Pensioner	298.568	355.296
Andre omkostninger til social sikring	87.303	74.827
Andre personaleomkostninger	60.854	62.152
	6.946.064	8.623.060
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	12	15

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

4 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	407.980	409.851
	407.980	409.851

5 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	278.351	3.989.252
Dagsværdireguleringer	17.217.415	17.457.575
Øvrige finansielle indtægter	71.589.133	0
	89.084.899	21.446.827

6 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	47.298.539	39.715.472
Ændring af udskudt skat	(9.866.955)	38.851.257
Regulering vedrørende tidligere år	15.247	10.487
Refusion i sambeskatning	(127.441)	0
	37.319.390	78.577.216

7 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	58.900	100.000
Overført resultat	136.329.764	279.112.291
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.534.217	960.144
	137.922.881	280.172.435

8 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	22.038.389	1.070.277.742	2.281.033
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	0	(1.452.229)
Tilgange	0	132.487.031	0
Afgange	0	(69.751.295)	0
Kostpris ultimo	22.038.389	1.133.013.478	828.804
Af- og nedskrivninger primo	(3.780.553)	0	(2.277.243)
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	0	1.452.229
Årets afskrivninger	(404.190)	0	(3.790)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.184.743)	0	(828.804)
Dagsværdireguleringer primo	0	584.395.347	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(20.652.227)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(49.348.802)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	514.394.318	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.853.646	1.647.407.796	0

Investeringsejendomme indregnes tildagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette

korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for koncernens ejendomme på 2,9 % - 14 % (4,0 % - 16,4 % i år 2021). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i opgørelsen af dagsværdien indarbejdet en gennemsnitlig tomgangsprocent på 1 %.

Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 9-17% af lejeindtægterne.

Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.647.408 t.kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 103.398 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 119.394 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav	Areal, m2
	31.12.2022, kr.	31.12.2022, %	31.12.2021, %	
Boligejendomme	129.000.000	2,9 % - 6,7 %	4,0 % - 8,9 %	6.902
Kombinerede bolig/erhvervsejendomme	20.500.000	6,6 %	7,1 %	2.211
Erhvervsejendomme - København	321.000.000	6,9 % - 8,5 %	7,2 % - 10,2 %	48.023
Erhvervsejendomme - Odense	122.818.000	6,9 % - 8,5 %	8,1 % - 10,6 %	42.040
Erhvervsejendomme - Trekantområdet	355.904.796	6,0 % - 9,4 %	6,0 % - 11,5 %	62.557
Erhvervsejendomme - Århus	148.500.000	6,7 % - 9,7 %	7,3 % - 8,1 %	28.788
Erhvervsejendomme - Øvrige Jylland	544.955.000	5,1 % - 14,0 %	6,3 % - 16,4 %	130.131
Grunde	4.730.000			
	1.647.407.796			320.652

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	343.000
Kostpris ultimo	343.000
Opskrivninger primo	1.616.173
Andel af årets resultat	1.254.940
Udbytte	(980.000)
Opskrivninger ultimo	1.891.113
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.234.113

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
EasyIQ A/S	Skanderborg	49,00
Vores Projekt Number 11 S.L	Barcelona	50,00

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende leasing og forsikringspræmier.

11 Udskudt skat

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	150.987.501	112.125.757
Indregnet i resultatopgørelsen	(9.866.955)	38.861.744
Effekt af virksomhedssalg	37.669	0
Ultimo	141.158.215	150.987.501

12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	24.896.473	32.052.070	475.233.400	360.665.996
Deposita	0	0	20.215.360	9.120.633
Anden gæld	0	0	214.912	214.912
	24.896.473	32.052.070	495.663.672	370.001.541

13 Ændring i arbejdskapital

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring i varebeholdninger	(3.941.196)	(3.336.208)
Ændring i tilgodehavender	(18.733.163)	8.969.227
Ændring i leverandørgæld mv.	(4.527.300)	6.206.065
	(27.201.659)	11.839.084

14 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	49.987.242
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	6.453.318

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.478 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejendomme ved ejerpantebreve på nom. 337.511 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. statusdagen i alt 991.954 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejendomme ved skadesløsbrev på nom. 194.085 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. statusdagen i alt 164.500 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der stillet sikkerhed i ejendomme ved pantebreve på nom. 195 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. statusdagen i alt 102.500 t.kr.

Der er afgivet virksomhedspant overfor Middelfart Sparekasse. Virksomhedspantet omfatter driftinventar og driftmateriel, tilgodehavender fra salg, råvarer, halvfabrika, færdigvarer. Virksomhedspantet er maksimeret til 8.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgjorde pr. statusdagen 19.394 t.kr.

Koncernen har stillet kaution overfor tredje mands mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 14.853 t.kr. pr. 31.12.2022.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredje mands mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 389 t.kr. pr. 31.12.2022.

16 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

17 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Søren H. Jansen Holding ApS, Vejle

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Søren H. Jansen Holding ApS, Vejle

18 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Laptops.dk A/S	Vejle	A/S	100,00
Godthåbsvej 89 ApS	Skanderborg	ApS	52,00
EIQ Holding A/S	Skanderborg	A/S	52,00
Ejendomsselskabet ST ApS	Vejle	ApS	52,00
Ejendomsselskabet Østergade 3 ApS	Vejle	ApS	52,00
Jansen Ejendomme A/S	Vejle	ApS	100,00
Jansen Ejendomme II A/S	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet JJV ApS	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet B915 ApS	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Børsen Esbjerg ApS	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Industrivej ApS	Vejle	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Mineralvej ApS	Vejle	ApS	100,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(106.564)	(37.061)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		121.434.022	267.402.893
Andre finansielle indtægter	2	21.329.040	20.615.211
Andre finansielle omkostninger	3	(2.035.298)	(5.129.011)
Resultat før skat		140.621.200	282.852.032
Skat af årets resultat	4	(4.232.267)	(3.460.103)
Årets resultat	5	136.388.933	279.391.929

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		893.396.275	778.282.510
Finansielle aktiver	6	893.396.275	778.282.510
Anlægsaktiver		893.396.275	778.282.510
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		133.506.566	97.116.007
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		141.304	141.304
Andre tilgodehavender		32.539.746	11.191.671
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		43.127.477	35.997.856
Tilgodehavender		209.315.093	144.446.838
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.987.242	48.233.462
Værdipapirer og kapitalandele		49.987.242	48.233.462
Likvide beholdninger		3.364	66
Omsætningsaktiver		259.305.699	192.680.366
Aktiver		1.152.701.974	970.962.876

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		843.104.683	723.967.321
Overført overskud eller underskud		201.216.723	184.024.052
Forslag til udbytte for regnskabsåret		58.900	100.000
Egenkapital		1.044.505.306	908.216.373
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	40.000.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		99.718.639	18.473.741
Gæld til associerede virksomheder		0	500.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.553.969	3.545.723
Skyldig skat		766.619	211.011
Skyldige sambeskatningsbidrag		127.441	0
Anden gæld		15.000	15.307
Kortfristede gældsforpligtelser		108.196.668	62.746.503
Gældsforpligtelser		108.196.668	62.746.503
Passiver		1.152.701.974	970.962.876
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	723.967.321	184.024.052	100.000	908.216.373
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	119.137.362	17.192.671	58.900	136.388.933
Egenkapital ultimo	125.000	843.104.683	201.216.723	58.900	1.044.505.306

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.616.524	2.496.842
Dagsværdireguleringer	17.217.415	17.520.028
Øvrige finansielle indtægter	1.495.101	598.341
	21.329.040	20.615.211

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.869.612	4.764.232
Renteomkostninger i øvrigt	86.374	96.819
Dagsværdireguleringer	0	62.453
Øvrige finansielle omkostninger	79.312	205.507
	2.035.298	5.129.011

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	4.232.267	3.460.103
	4.232.267	3.460.103

5 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	58.900	0
Overført resultat	136.330.033	279.391.929
	136.388.933	279.391.929

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	49.014.992
Tilgange	1.484.600
Afgange	(208.000)
Kostpris ultimo	50.291.592
Opskrivninger primo	729.267.518
Andel af årets resultat	116.560.767
Udbytte	(2.160.160)
Tilbageførsel af opskrivninger	(339.171)
Årets nedskrivninger	(224.271)
Opskrivninger ultimo	843.104.683
Regnskabsmæssig værdi ultimo	893.396.275

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

8 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	49.987.242
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	6.453.318

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktier og anpartar i dattervirksomheder med en regnskabsmæssig værdi på 891.862 t.kr. er stillet som sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse.

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

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 291.282 t.kr. pr. 31.12.2022

Selskabet har stillet kaution overfor tredje mands mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 14.853 t.kr. pr. 31.12.2022

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheders mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 47.914 t.kr. pr. 31.12.2022

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredje mands mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 389 t.kr. pr. 31.12.2022

11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Søren Hjardemaal Jansen, Vejle, ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

12 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske

selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds

forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Varebeholdninger

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

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

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af

nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.