



## Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7  
7100 Vejle  
CVR-nr. 34727880

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2024

---

**Søren Hjørdemaal Jansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	9
Koncernens balance pr. 31.12.2023	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	30

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 34727880

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30.06.2024

**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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 30.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	138.780	118.637	109.438	111.686	93.883
Driftsresultat	131.497	111.283	100.292	102.710	86.380
Resultat af finansielle poster	(11.947)	78.557	11.747	(8.285)	(18.668)
Årets resultat	94.547	137.923	280.172	293.983	53.096
Årets resultat ekskl. minoriteter	93.037	136.389	279.212	2.925	51.461
Balancesum	2.137.736	1.790.053	1.772.695	1.481.406	1.107.180
Investeringer i materielle aktiver	299.651	132.487	222.898	111.497	124.966
Egenkapital	1.145.540	1.048.740	913.577	634.243	356.316
Egenkapital ekskl. minoriteter	1.139.792	1.044.505	908.107	630.295	352.920
Pengestrømme fra driftsaktivitet	60.695	99.117	63.966	96.916	55.556
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(288.509)	6.052	(34.281)	(92.759)	(136.726)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	237.322	(104.657)	(29.755)	3.030	79.729
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	7	12	15	15	13
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	8,52	13,97	36,30	0,59	15,74
Soliditetsgrad (%)	53,32	58,35	51,23	42,55	31,88

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 og øvrige investeringsaktiver, 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 2023 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's 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 ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

### Forventet udvikling

For 2024 forventes et resultat af koncernens driftsaktiviteter på niveau med 2023.

### 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>138.780.242</b>	<b>118.636.886</b>
Personaleomkostninger	3	(5.649.211)	(6.946.064)
Af- og nedskrivninger	4	(1.532.176)	(407.980)
Andre driftsomkostninger		(102.344)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>131.496.511</b>	<b>111.282.842</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	4.799.272
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.518.852	1.254.940
Andre finansielle indtægter	5	15.508.595	89.084.899
Andre finansielle omkostninger	6	(27.455.709)	(10.527.454)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>122.068.249</b>	<b>195.894.499</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.246.596)	(20.652.228)
<b>Resultat før skat</b>		<b>116.821.653</b>	<b>175.242.271</b>
Skat af årets resultat	7	(22.274.823)	(37.319.390)
<b>Årets resultat</b>	8	<b>94.546.830</b>	<b>137.922.881</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		9.843.149	17.853.646
Investeringsejendomme		1.817.174.050	1.647.407.796
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		97.951.786	0
Materielle aktiver under udførelse		19.107.599	0
<b>Materielle aktiver</b>	9	<b>1.944.076.584</b>	<b>1.665.261.442</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.772.965	2.234.113
Andre værdipapirer og kapitalandele		39.778	0
<b>Finansielle aktiver</b>	10	<b>3.812.743</b>	<b>2.234.113</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.947.889.327</b>	<b>1.667.495.555</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		9.826.893	18.043.969
<b>Varebeholdninger</b>		<b>9.826.893</b>	<b>18.043.969</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.480.470	2.074.781
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		22.321	141.304
Andre tilgodehavender		103.359.701	50.630.415
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	277.552
Periodeafgrænsningsposter	11	293.800	470.406
<b>Tilgodehavender</b>		<b>106.156.292</b>	<b>53.594.458</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		63.423.844	49.987.242
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>63.423.844</b>	<b>49.987.242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.439.648</b>	<b>931.462</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>189.846.677</b>	<b>122.557.131</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.137.736.004</b>	<b>1.790.052.686</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.429.965	1.805.470
Overført overskud eller underskud		1.136.175.742	1.042.515.936
Forslag til udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>1.139.791.707</b>	<b>1.044.505.306</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers</b>		<b>5.748.216</b>	<b>4.234.713</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>1.145.539.923</b>	<b>1.048.740.019</b>
Udskudt skat	12	132.733.227	141.158.215
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>132.733.227</b>	<b>141.158.215</b>
Gæld til realkreditinstitutter		630.797.656	475.233.400
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		55.131.695	0
Deposita		21.797.332	20.215.360
Anden gæld		350.088	214.912
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>708.076.771</b>	<b>495.663.672</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	32.033.285	24.896.473
Bankgæld		53.554.554	32.806.048
Deposita		28.427.657	22.549.731
Modtagne forudbetalinger fra kunder		118.860	134.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.746.989	6.616.384
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.789.939	7.853.969
Skyldig skat		3.743.692	766.619
Anden gæld		14.971.107	8.867.403
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>151.386.083</b>	<b>104.490.780</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>859.462.854</b>	<b>600.154.452</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.137.736.004</b>	<b>1.790.052.686</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Dagsværdioplysninger	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	17		

Koncernforhold	18
Dattervirksomheder	19

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	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 tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.805.470	1.042.515.936	58.900	1.044.505.306	4.234.713	1.048.740.019
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(58.900)	(58.900)	(1.200.000)	(1.258.900)
Valutakursreguleringer	0	0	178	0	178	0	178
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.308.559	0	2.308.559	1.203.237	3.511.796
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(980.000)	980.000	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.604.495	90.371.069	61.000	93.036.564	1.510.266	94.546.830
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.429.965</b>	<b>1.136.175.742</b>	<b>61.000</b>	<b>1.139.791.707</b>	<b>5.748.216</b>	<b>1.145.539.923</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		131.496.511	111.282.842
Af- og nedskrivninger		1.532.176	407.980
Ændringer i arbejdskapital	14	(32.083.579)	(27.201.659)
Andre driftsindtægter		(13.373.759)	0
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>87.571.349</b>	<b>84.489.163</b>
Modtagne finansielle indtægter		15.508.595	71.867.484
Betalte finansielle omkostninger		(27.455.709)	(10.527.454)
Refunderet/(betalt) skat		(14.929.025)	(46.712.564)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>60.695.210</b>	<b>99.116.629</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(238.283.741)	(132.487.031)
Salg af materielle aktiver		17.270.730	119.100.097
Køb af finansielle aktiver		(39.778)	0
Køb af virksomheder		(55.000.001)	0
Salg af virksomheder		0	2.995.132
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		980.000	980.000
Nettoforskydning i værdipapirer		(13.436.602)	15.463.635
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(288.509.392)</b>	<b>6.051.833</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(227.814.182)</b>	<b>105.168.462</b>
Optagelse af lån		229.180.910	257.904.000
Afdrag på lån mv.		(11.348.148)	(323.337.181)
Udbetalt udbytte		(1.258.900)	(2.093.994)
Nettoforskydning i gæld til banker		20.748.506	(37.129.757)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>237.322.368</b>	<b>(104.656.932)</b>

<b>Ændring i likvider</b>	<b>9.508.186</b>	<b>511.530</b>
Likvider primo	931.462	419.932
<b>Likvider ultimo</b>	<b>10.439.648</b>	<b>931.462</b>
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	10.439.648	931.462
<b>Likvider ultimo</b>	<b>10.439.648</b>	<b>931.462</b>
<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 ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	5.431.699	6.499.339
Pensioner	160.078	298.568
Andre omkostninger til social sikring	57.434	87.303
Andre personaleomkostninger	0	60.854
	<b>5.649.211</b>	<b>6.946.064</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	12

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

## 4 Af- og nedskrivninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	1.532.176	407.980
	<b>1.532.176</b>	<b>407.980</b>

## 5 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	4.476.197	278.351
Dagsværdireguleringer	6.679.945	17.217.415
Øvrige finansielle indtægter	4.352.453	71.589.133
	<b>15.508.595</b>	<b>89.084.899</b>

## 6 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	26.057.865	9.604.268
Valutakursreguleringer	10.547	417
Dagsværdireguleringer	260.354	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.126.943	922.769
	<b>27.455.709</b>	<b>10.527.454</b>

## 7 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	18.066.755	47.171.098
Ændring af udskudt skat	4.091.172	(9.866.955)
Regulering vedrørende tidligere år	116.896	15.247
	<b>22.274.823</b>	<b>37.319.390</b>

## 8 Forslag til resultatdisponering

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
Overført resultat	92.975.564	136.329.764
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.510.266	1.534.217
	<b>94.546.830</b>	<b>137.922.881</b>

## 9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	22.038.389	1.133.013.478	828.804	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(9.503.987)	9.503.987	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	61.367.473	0	0
Tilgange	0	119.916.107	99.260.035	19.107.599
Afgange	0	(15.532.353)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.534.402</b>	<b>1.308.268.692</b>	<b>100.088.839</b>	<b>19.107.599</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.184.743)	0	(828.804)	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	1.717.761	0	0	0
Valutakursreguleringer	0	0	(344)	0
Årets afskrivninger	(224.271)	0	(1.307.905)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.691.253)</b>	<b>0</b>	<b>(2.137.053)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	514.394.318	0	0
Effekt af ændring i regnskabspraksis	0	1.496.013	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(5.246.596)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(1.738.377)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>508.905.358</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.843.149</b>	<b>1.817.174.050</b>	<b>97.951.786</b>	<b>19.107.599</b>

Investerings ejendomme 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 % (2,9 % - 14,0 % i år 2022). 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 1-2 %.

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 1.817.174 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 114.932 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 132.054 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2023, kr.	Afkastkrav, 31.12.2023, %	Afkastkrav, 31.12.2022, %	Areal, m2
Boligejendomme	142.084.633	2,9 % - 6,4 %	2,9 % - 6,7 %	6.902
Kombinerede bolig/erhvervsejendomme	20.500.000	7,0 %	6,6 %	2.211
Erhvervsejendomme - København	321.609.500	6,7 % - 9,1 %	6,9 % - 8,5 %	48.023
Erhvervsejendomme - Odense	143.985.775	7,8 % - 9,5 %	6,9 % - 8,5 %	42.040
Erhvervsejendomme - Trekantområdet	352.636.395	5,8 % - 11,8 %	6,0 % - 9,4 %	62.557
Erhvervsejendomme - Århus	170.275.450	6,7 % - 10,2 %	6,7 % - 9,7 %	35.625
Erhvervsejendomme - Øvrige Jylland	621.231.624	6,0 % - 14,0 %	5,1 % - 14,0 %	136.260
Erhvervsejendomme - Øvrige Fyn	40.120.922	11,60%		20.779
Grunde	4.729.750			
	<b>1.817.174.049</b>			<b>354.397</b>

### 10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	343.000	0
Tilgange	0	39.778
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>343.000</b>	<b>39.778</b>
Opskrivninger primo	1.891.113	0
Andel af årets resultat	2.518.852	0
Udbytte	(980.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.429.965</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.772.965</b>	<b>39.778</b>

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

## 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende leasing og forsikringspræmier.

## 12 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	141.158.215	150.987.501
Indregnet i resultatopgørelsen	4.091.172	(9.866.955)
Indregnet direkte på egenkapitalen	707.031	0
Effekt af virksomhedssalg	(13.223.191)	37.669
<b>Ultimo</b>	<b>132.733.227</b>	<b>141.158.215</b>

## 13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	28.287.070	24.896.473	630.797.656	474.908.483
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.746.215	0	55.131.695	38.283.610
Deposita	0	0	21.797.332	8.650.448
Anden gæld	0	0	350.088	350.088
	<b>32.033.285</b>	<b>24.896.473</b>	<b>708.076.771</b>	<b>522.192.629</b>

## 14 Ændring i arbejdskapital

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring i varebeholdninger	8.217.076	(3.941.196)
Ændring i tilgodehavender	(52.765.881)	(18.733.163)
Ændring i leverandørgæld mv.	12.465.226	(4.527.300)
	<b>(32.083.579)</b>	<b>(27.201.659)</b>

## 15 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	63.423.844
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	6.679.945

## 16 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 1.575 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejendomme ved ejerpantebreve på nom. 352.381 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. statusdagen i alt 1.010.080 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejendomme ved skadesløsbrev på nom. 185.920 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. statusdagen i alt 148.262 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der stillet sikkerhed i ejendomme ved pantebreve på nom. 155 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. statusdagen i alt 85.300 t.kr.

Der er afgivet virksomhedspant overfor Middelfart Sparekasse. Virksomhedspantet omfatter driftinventar og driftmateriel, tilgodehavender fra salg, råvarer, halvfabrikanter, færdigvarer. Virksomhedspantet er maksimeret til 8.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgjorde pr. statusdagen 11.211 t.kr.

Koncernen har stillet kaution overfor tredje mands mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 13.575 t.kr. pr. 31.12.2023.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredje mands mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 395 t.kr. pr. 31.12.2023.

### **17 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.

### **18 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

**19 Dattervirksomheder**

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
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
JO-KRI EJENDOMME A/S	Vejle	A/S	100,00
Danmarksgade 63, Frederikshavn ApS	Vejle	ApS	100,00
Dandyvej, Vejle ApS	Vejle	ApS	100,00
Lyngerup Batteri Park 1 ApS	Aarhus C	ApS	100,00
Energiepark Vettweiß WP MH GmbH & Co. KG	Bremerhaven, Tyskland	GmbH & Co. KG	100,00

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(43.924)</b>	<b>(106.564)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		81.234.564	121.434.022
Andre finansielle indtægter	2	19.372.849	21.329.040
Andre finansielle omkostninger	3	(4.046.033)	(2.035.298)
<b>Resultat før skat</b>		<b>96.517.456</b>	<b>140.621.200</b>
Skat af årets resultat	4	(3.480.892)	(4.232.267)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>93.036.564</b>	<b>136.388.933</b>



# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		906.048.015	893.396.275
Andre værdipapirer og kapitalandele		39.778	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>906.087.793</b>	<b>893.396.275</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>906.087.793</b>	<b>893.396.275</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		197.106.738	133.506.566
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		22.321	141.304
Andre tilgodehavender		87.823.570	32.539.746
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		14.706.006	43.127.477
<b>Tilgodehavender</b>		<b>299.658.635</b>	<b>209.315.093</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		63.423.844	49.987.242
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>63.423.844</b>	<b>49.987.242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>977.802</b>	<b>3.364</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>364.060.281</b>	<b>259.305.699</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.270.148.074</b>	<b>1.152.701.974</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		855.716.423	843.104.683
Overført overskud eller underskud		283.889.284	201.216.723
Forslag til udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900
<b>Egenkapital</b>		<b>1.139.791.707</b>	<b>1.044.505.306</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		122.791.870	99.718.639
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.789.939	7.553.969
Skyldig skat		3.303.715	766.619
Skyldige sambeskatningsbidrag		455.843	127.441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>130.356.367</b>	<b>108.196.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>130.356.367</b>	<b>108.196.668</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.270.148.074</b>	<b>1.152.701.974</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsæssige vilkår	12		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	843.104.683	201.216.723	58.900	1.044.505.306
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(58.900)	(58.900)
Valutakursreguleringer	0	178	0	0	178
Øvrige egenkapitalposter	0	1.303.507	1.005.052	0	2.308.559
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(70.300.000)	70.300.000	0	0
Årets resultat	0	81.608.055	11.367.509	61.000	93.036.564
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>855.716.423</b>	<b>283.889.284</b>	<b>61.000</b>	<b>1.139.791.707</b>

# 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

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.637.258	2.616.524
Renteindtægter i øvrigt	4.338.238	0
Dagsværdireguleringer	6.679.945	17.217.415
Øvrige finansielle indtægter	3.717.408	1.495.101
	<b>19.372.849</b>	<b>21.329.040</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.281.129	1.869.612
Renteomkostninger i øvrigt	8.191	86.374
Dagsværdireguleringer	260.354	0
Øvrige finansielle omkostninger	496.359	79.312
	<b>4.046.033</b>	<b>2.035.298</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	3.364.007	4.232.267
Regulering vedrørende tidligere år	116.885	0
	<b>3.480.892</b>	<b>4.232.267</b>

## 5 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
Overført resultat	92.975.564	136.330.033
	<b>93.036.564</b>	<b>136.388.933</b>

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapital- andele kr.</b>
Kostpris primo	50.291.592	0
Tilgange	40.000	39.778
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.331.592</b>	<b>39.778</b>
Opskrivninger primo	843.104.683	0
Valutakursreguleringer	178	0
Afskrivninger på goodwill	(25.359)	0
Andel af årets resultat	81.259.923	0
Udbytte	(70.300.000)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	373.491	0
Andre reguleringer	1.303.507	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>855.716.423</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>906.048.015</b>	<b>39.778</b>
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	3.043.096	

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

	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>
Dagsværdi ultimo	63.423.844
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	6.679.945

## 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 anparter i dattervirksomheder med en regnskabsmæssig værdi på 903.449 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 252.899 t.kr. pr. 31.12.2023

Selskabet har stillet kaution overfor tredje mands mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 13.575 t.kr. pr. 31.12.2023

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheders mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 95.838 t.kr. pr. 31.12.2023

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredje mands mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 395 t.kr. pr. 31.12.2023

### **11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Søren Hjordemaal 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, samt lønrefusioner.



**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **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.