



Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7
7100 Vejle
CVR-nr. 34727880

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.07.2025

Søren Hjørdemaal Jansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2024	9
Koncernens balance pr. 31.12.2024	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søren H. Jansen Holding ApS

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 34727880

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 01.07.2025

Direktion

Søren Hjordemaal 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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 01.07.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	149.478	138.780	118.637	109.438	111.686
Driftsresultat	139.203	131.497	111.283	100.292	102.710
Resultat af finansielle poster	(21.878)	(11.947)	78.557	11.747	(8.285)
Årets resultat	132.597	94.547	137.923	280.172	293.983
Årets resultat ekskl. minoriteter	131.188	93.037	136.389	279.212	2.925
Balancesum	2.426.607	2.137.736	1.790.053	1.772.695	1.481.406
Investeringer i materielle aktiver	223.859	299.651	132.487	222.898	111.497
Egenkapital	1.276.665	1.145.540	1.048.740	913.577	634.243
Egenkapital ekskl. minoriteter	1.270.919	1.139.792	1.044.505	908.107	630.295
Pengestrømme fra driftsaktivitet	87.069	60.695	99.117	63.966	96.916
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(185.157)	(288.509)	6.052	(34.281)	(92.759)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	95.647	237.322	(104.657)	(29.755)	3.030
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	7	7	12	15	15
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	10,88	8,52	13,97	36,30	0,59
Soliditetsgrad (%)	52,37	53,32	58,35	51,23	42,55

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 2024 realiseret et resultat af driftsaktiviteterne på det forventede niveau.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernregnskabets 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 2025 forventes et resultat af koncernens driftsaktiviteter på niveau med 2024 med et bruttoresultat i niveauet 120-160 mio. kr. og et resultat før skat, indregning af indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder samt dagsværdireguleringer på 108-138 mio. kr. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder forventes i samme niveau for 2025 som for 2024, men kan afvige som følge af særligt dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i selskaberne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		149.478.185	138.780.242
Personaleomkostninger	3	(5.754.481)	(5.649.211)
Af- og nedskrivninger	4	(4.207.146)	(1.532.176)
Andre driftsomkostninger		(313.273)	(102.344)
Driftsresultat		139.203.285	131.496.511
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.213.211	2.518.852
Andre finansielle indtægter	5	15.764.932	15.508.595
Andre finansielle omkostninger	6	(37.642.745)	(27.455.709)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		123.538.683	122.068.249
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.481.662	(5.246.596)
Resultat før skat		174.020.345	116.821.653
Skat af årets resultat	7	(41.423.263)	(22.274.823)
Årets resultat	8	132.597.082	94.546.830

Koncernens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		9.618.878	9.843.149
Investeringsejendomme		2.031.131.006	1.817.174.050
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		92.395.185	97.951.786
Materielle aktiver under udførelse		20.004.207	19.107.599
Materielle aktiver	9	2.153.149.276	1.944.076.584
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.066.176	3.772.965
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	39.778
Finansielle aktiver	10	7.066.176	3.812.743
Anlægsaktiver		2.160.215.452	1.947.889.327
Fremstillede varer og handelsvarer		8.247.368	9.826.893
Varebeholdninger		8.247.368	9.826.893
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.116.814	2.480.470
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.868.573	22.321
Andre tilgodehavender		95.620.991	103.359.701
Periodeafgrænsningsposter	11	4.669.785	293.800
Tilgodehavender		117.276.163	106.156.292
Andre værdipapirer og kapitalandele		132.868.656	63.423.844
Værdipapirer og kapitalandele		132.868.656	63.423.844
Likvide beholdninger		7.998.893	10.439.648
Omsætningsaktiver		266.391.080	189.846.677
Aktiver		2.426.606.532	2.137.736.004

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.703.176	3.429.965
Overført overskud eller underskud		1.264.090.916	1.136.175.742
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	61.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		1.270.919.092	1.139.791.707
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		5.745.713	5.748.216
Egenkapital		1.276.664.805	1.145.539.923
Udskudt skat	12	162.114.660	132.733.227
Hensatte forpligtelser		162.114.660	132.733.227
Gæld til realkreditinstitutter		694.393.790	630.797.656
Bankgæld		11.275.612	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		51.434.432	55.131.695
Deposita		31.980.950	21.797.332
Feriepengeforpligtelser		369.337	350.088
Langfristede gældsforpligtelser	13	789.454.121	708.076.771
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	39.049.867	32.033.285
Bankgæld		105.516.429	53.554.554
Deposita		26.178.233	28.427.657
Modtagne forudbetalinger fra kunder		799.388	118.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.506.464	14.746.989
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		604.267	3.789.939
Skyldig skat		2.094.842	3.743.692
Anden gæld		16.623.456	14.971.107
Kortfristede gældsforpligtelser		198.372.946	151.386.083
Gældsforpligtelser		987.827.067	859.462.854
Passiver		2.426.606.532	2.137.736.004

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 2024

	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	3.429.965	1.136.175.742	61.000	1.139.791.707	5.748.216	1.145.539.923
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(61.000)	(61.000)	(1.411.200)	(1.472.200)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(2.940.000)	2.940.000	0	0	0	0
Årets resultat	0	6.213.211	124.975.174	0	131.188.385	1.408.697	132.597.082
Egenkapital ultimo	125.000	6.703.176	1.264.090.916	0	1.270.919.092	5.745.713	1.276.664.805

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Driftsresultat		139.203.285	131.496.511
Af- og nedskrivninger		4.207.146	1.532.176
Ændringer i arbejdskapital	14	(17.682.555)	(32.083.579)
Urealiseret valutakursreguleringer		4.161	0
Andre driftsindtægter		(777.222)	(13.373.759)
Pengestrømme vedrørende primær drift		124.954.815	87.571.349
Modtagne finansielle indtægter		12.040.272	15.508.595
Betalte finansielle omkostninger		(34.890.596)	(27.455.709)
Refunderet/(betalt) skat		(15.035.197)	(14.929.025)
Pengestrømme vedrørende drift		87.069.294	60.695.210
Køb mv. af materielle aktiver		(154.959.102)	(238.283.741)
Salg af materielle aktiver		61.873.765	17.270.730
Køb af finansielle aktiver		(20.000)	(39.778)
Køb af virksomheder		(26.519.507)	(55.000.001)
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		2.940.000	980.000
Nettoforskydning i værdipapirer		(68.472.301)	(13.436.602)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(185.157.145)	(288.509.392)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(98.087.851)	(227.814.182)
Optagelse af lån		93.467.936	229.180.910
Afdrag på lån mv.		(52.179.563)	(11.348.148)
Udbetalt udbytte		(1.472.200)	(1.258.900)
Nettoforskydning i gæld til banker		51.961.875	20.748.506
Tilgang af likvider ved køb af virksomhed		3.869.048	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		95.647.096	237.322.368

Ændring i likvider	(2.440.755)	9.508.186
Likvider primo	10.439.648	931.462
Likvider ultimo	7.998.893	10.439.648
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	7.998.893	10.439.648
Likvider ultimo	7.998.893	10.439.648
<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

	2024	2023
	kr.	kr.
Gager og lønninger	5.520.641	5.431.699
Pensioner	177.371	160.078
Andre omkostninger til social sikring	56.469	57.434
	5.754.481	5.649.211
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	7

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

4 Af- og nedskrivninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	4.207.146	1.532.176
	4.207.146	1.532.176

5 Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	10.874.422	4.476.197
Dagsværdireguleringer	3.724.660	6.679.945
Øvrige finansielle indtægter	1.165.850	4.352.453
	15.764.932	15.508.595

6 Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	33.280.795	26.057.865
Valutakursreguleringer	20.727	10.547
Dagsværdireguleringer	2.752.149	260.354
Øvrige finansielle omkostninger	1.589.074	1.126.943
	37.642.745	27.455.709

7 Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	9.405.211	18.066.755
Ændring af udskudt skat	32.032.099	4.091.172
Regulering vedrørende tidligere år	(14.047)	116.896
	41.423.263	22.274.823

8 Forslag til resultatdisponering

	2024	2023
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	61.000
Overført resultat	131.188.385	92.975.564
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.408.697	1.510.266
	132.597.082	94.546.830

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	12.534.402	1.308.268.692	100.088.839	19.107.599
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	68.900.000	0	0
Tilgange	0	154.062.494	0	896.608
Afgange	0	(127.652.105)	(1.569.565)	0
Kostpris ultimo	12.534.402	1.403.579.081	98.519.274	20.004.207
Af- og nedskrivninger primo	(2.691.253)	0	(2.137.053)	0
Valutakursreguleringer	0	0	(4.161)	0
Årets afskrivninger	(224.271)	0	(3.982.875)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.915.524)	0	(6.124.089)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	508.905.358	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	50.481.662	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	68.164.905	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	627.551.925	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.618.878	2.031.131.006	92.395.185	20.004.207

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 2,5 % - 16,6 % (2,9 % - 14,0 % i år 2023). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes 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 1-38 % 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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.031.131 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 126.222 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 145.339 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav,	Areal, m2
	31.12.2024, kr.	31.12.2024, %	31.12.2023, %	
Boligejendomme	143.169.263	2,5 % - 6,5 %	2,9 % - 6,4 %	7.615
Kombinerede bolig/erhvervsejendomme	24.300.000	6,0 %	7,0 %	2.211
Erhvervsejendomme - København	386.609.500	6,0 % - 14,6 %	6,7 % - 9,1 %	57.200
Erhvervsejendomme - Odense	156.064.865	8,1 % - 10,1 %	7,8 % - 9,5 %	56.943
Erhvervsejendomme - Trekantområdet	482.944.129	4,7 % - 11,9 %	5,8 % - 11,8 %	88.379
Erhvervsejendomme - Århus	170.275.450	6,7 % - 10,4 %	6,7 % - 10,2 %	35.604
Erhvervsejendomme - Øvrige Jylland	613.342.049	5,5 % - 16,6 %	6,0 % - 14,0 %	154.681
Erhvervsejendomme - Øvrige Fyn	50.000.000	9,4 %	11,60 %	20.636
Grunde	4.425.750			
	2.031.131.006			423.269

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	343.000	39.778
Tilgange	20.000	0
Afgange	0	(39.778)
Kostpris ultimo	363.000	0
Opskrivninger primo	3.429.965	0
Andel af årets resultat	6.213.211	0
Udbytte	(2.940.000)	0
Opskrivninger ultimo	6.703.176	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.066.176	0

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
EasyIQ A/S	Skanderborg	49,00
Vores Projekt Number 11 S.L	Barcelona	50,00
Fuglebækvej 2 ApS	Hillerød	50,00

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende leasing og forsikringspræmier.

12 Udskudt skat

	2024
Bevægelser i året	kr.
Primo	132.733.227
Indregnet i resultatopgørelsen	32.032.099
Effekt af virksomhedskøb	(2.650.666)
Ultimo	162.114.660

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	35.052.093	28.287.070	694.393.790	487.543.304
Bankgæld	247.990	0	11.275.612	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.749.784	3.746.215	51.434.432	10.190.981
Deposita	0	0	31.980.950	4.069.485
Feriepengeforpligtelser	0	0	369.337	132.518
	39.049.867	32.033.285	789.454.121	501.936.288

14 Ændring i arbejdskapital

	2024	2023
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	1.579.525	8.217.076
Ændring i tilgodehavender	(11.091.193)	(52.765.881)
Ændring i leverandørgæld mv.	(8.170.887)	12.465.226
	(17.682.555)	(32.083.579)

15 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	132.868.656
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	972.511

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 1.734.667 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejendomme ved ejerpantebreve på nom. 372.928 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. statusdagen i alt 1.107.087 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejendomme ved skadesløsbrev på nom. 202.920 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgjorde pr. statusdagen i alt 227.513 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 131.942 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 9.524 t.kr.

Koncernen har stillet kaution overfor tredje mands mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 20.734 t.kr. pr. 31.12.2024.

Koncernen har stillet kaution overfor associerede virksomheders mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 24.399 t.kr. pr. 31.12.2024.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredje mands mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 863 t.kr. pr. 31.12.2024.

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

	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
Ejendomsselskabet Løgumklostervej 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
Ejendomsselskabet Andkærvej A/S	Vejle	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Telegrafvej 4 ApS	Vejle	ApS	100,00
Telegrafvej 4 Holding ApS	Vejle	ApS	100,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(53.999)	(43.924)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		117.991.287	81.234.564
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.250.944	0
Andre finansielle indtægter	2	23.492.258	19.372.849
Andre finansielle omkostninger	3	(11.905.371)	(4.046.033)
Resultat før skat		133.775.119	96.517.456
Skat af årets resultat	4	(2.586.734)	(3.480.892)
Årets resultat	5	131.188.385	93.036.564

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.050.458.395	906.048.015
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.270.944	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	39.778
Finansielle aktiver	6	1.054.729.339	906.087.793
Anlægsaktiver		1.054.729.339	906.087.793
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		121.998.897	197.106.738
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.884.938	22.321
Andre tilgodehavender		81.119.460	87.823.570
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		15.446.750	14.706.006
Tilgodehavender		233.450.045	299.658.635
Andre værdipapirer og kapitalandele		132.868.656	63.423.844
Værdipapirer og kapitalandele		132.868.656	63.423.844
Likvide beholdninger		6.007.584	977.802
Omsætningsaktiver		372.326.285	364.060.281
Aktiver		1.427.055.624	1.270.148.074

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		965.505.883	855.716.423
Overført overskud eller underskud		305.288.209	283.889.284
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	61.000
Egenkapital		1.270.919.092	1.139.791.707
Bankgæld		35.335.726	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		109.330.686	122.791.870
Gæld til associerede virksomheder		16.365	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		604.267	3.789.939
Skyldig skat		742.239	3.303.715
Skyldige sambeskatningsbidrag		10.092.249	455.843
Kortfristede gældsforpligtelser		156.136.532	130.356.367
Gældsforpligtelser		156.136.532	130.356.367
Passiver		1.427.055.624	1.270.148.074
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 markedsmæssige vilkår	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	855.716.423	283.889.284	61.000	1.139.791.707
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(61.000)	(61.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(13.528.800)	13.528.800	0	0
Årets resultat	0	123.318.260	7.870.125	0	131.188.385
Egenkapital ultimo	125.000	965.505.883	305.288.209	0	1.270.919.092

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

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.105.985	4.637.258
Renteindtægter i øvrigt	10.757.087	6.971.758
Dagsværdireguleringer	3.724.660	6.679.945
Øvrige finansielle indtægter	904.526	1.083.888
	23.492.258	19.372.849

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.998.473	3.281.129
Renteomkostninger i øvrigt	496.116	8.191
Dagsværdireguleringer	2.752.149	260.354
Øvrige finansielle omkostninger	658.633	496.359
	11.905.371	4.046.033

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	2.586.734	3.364.007
Regulering vedrørende tidligere år	0	116.885
	2.586.734	3.480.892

5 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	61.000
Overført resultat	131.188.385	92.975.564
	131.188.385	93.036.564

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	50.331.592	0	39.778
Tilgange	38.871.864	20.000	0
Afgange	0	0	(39.778)
Kostpris ultimo	89.203.456	20.000	0
Opskrivninger primo	855.716.423	0	0
Afskrivninger på goodwill	(121.724)	0	0
Andel af årets resultat	118.113.011	4.250.944	0
Udbytte	(13.528.800)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.076.029	0	0
Opskrivninger ultimo	961.254.939	4.250.944	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.050.458.395	4.270.944	0

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Fuglebækvej 2 ApS	Hillerød	ApS	50,00

7 Personaleforhold

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

8 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	132.868.656
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	972.511

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 1.009.062 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 582.735 t.kr. pr. 31.12.2024

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomheders mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 24.399 t.kr. pr. 31.12.2024

Selskabet har stillet kaution overfor tredje mands mellemværende med realkreditinstitut. Restgælden udgør 20.734 t.kr. pr. 31.12.2024

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheders mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 81.477 t.kr. pr. 31.12.2024

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredje mands mellemværende med Middelfart Sparekasse. Bankgælden udgør 863 t.kr. pr. 31.12.2024

11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Søren Hjørdemaal 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:

	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.

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 nettorealisationværdi, 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.