
John Nielsen Finans ApS

Elmedalsvej 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 67 50 75 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/11 2018

Ulrik Møllergaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 9

Balance 30. juni 10

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 15

Noter til årsregnskabet 17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for John Nielsen Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. november 2018

Direktion

John Nielsen

Ulrik Møllergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i John Nielsen Finans ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for John Nielsen Finans ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse, den 29. november 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Jesper Ehlers
statsautoriseret revisor
mne35414

Selskabsoplysninger

Selskabet

John Nielsen Finans ApS
Elmedalsvej 8
4200 Slagelse

Telefon: +45 58 58 02 00

Telefax: +45 58 50 45 02

CVR-nr.: 67 50 75 17

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Slagelse

Direktion

John Nielsen
Ulrik Møllergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	66.794	63.346	48.704	50.054	43.573
Resultat af ordinær primær drift	32.646	32.519	19.469	17.593	14.621
Resultat før finansielle poster	34.140	32.868	19.345	22.326	16.004
Resultat af finansielle poster	16.000	5.936	3.759	12.847	5.803
Årets resultat	43.231	31.035	18.250	27.511	15.820
Balance					
Balancesum	496.366	352.461	241.602	232.189	197.005
Egenkapital	270.829	231.709	202.805	181.992	154.948
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	38.265	18.728	13.343	8.630	19.072
- investeringsaktivitet	-111.270	-106.164	-17.320	-5.828	-21.440
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-173.116	-107.469	-15.304	-12.239	-23.206
- finansieringsaktivitet	83.090	54.544	-9.145	4.509	7.788
Årets forskydning i likvider	10.085	-32.892	-13.122	7.311	5.420
Antal medarbejdere	62	57	57	53	49
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	6,9%	9,3%	8,0%	9,6%	8,1%
Soliditetsgrad	54,6%	65,7%	83,9%	78,4%	78,7%
Forrentning af egenkapital	17,2%	14,3%	9,5%	16,3%	10,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for John Nielsen Finans ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er investering. Herudover driver koncernen aktivitet indenfor salg af kød og kødvarer og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 50.139.494 før skat, heraf værdireguleringer på DKK 5.595.002, og koncernens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 270.829.343.

Årets resultat har levet op til ledelsens forventninger. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Koncernen er ikke underlagt særlige drifts risici eller finansielle risici.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer i det kommende år et positivt resultat og en positiv likviditetsudvikling fra driften.

Forskning og udvikling

Koncernen har ingen særlig forsknings- og udviklingsaktivitet.

Eksternt miljø

Koncernens miljøpolitik bygger på overholdelse af lovgivningens krav.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastbaserede modeller og eksternt valuarvurdering. Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		61.198.983	52.398.042	-501.613	544.331
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.595.002	10.947.702	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		66.793.985	63.345.744	-501.613	544.331
Personaleomkostninger	1	-30.183.805	-27.595.204	-1.800.015	-1.515.001
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-2.470.382	-2.091.005	-93.833	-74.000
Andre driftsomkostninger		0	-791.897	0	0
Resultat før finansielle poster		34.139.798	32.867.638	-2.395.461	-1.044.670
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	21.243.717	21.060.726
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	18.674.146	3.078.658	18.775.738	3.086.920
Finansielle indtægter	5	1.854.882	4.333.745	3.412.832	5.144.664
Finansielle omkostninger	6	-4.529.332	-1.476.252	-2.751.825	-541.720
Resultat før skat		50.139.494	38.803.789	38.285.001	27.705.920
Skat af årets resultat	7	-6.908.761	-7.768.719	499.005	-800.566
Årets resultat		43.230.733	31.035.070	38.784.006	26.905.354

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	8	983.735	983.735	0	0
Investeringsjendomme	9	297.806.553	165.994.025	17.000.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	9.327.665	6.413.079	168.000	336.833
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	11.562.340	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		319.680.293	173.390.839	17.168.000	336.833
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	55.105.169	50.699.186
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	2.753.591	22.948.058	1.204.159	21.297.034
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	1.050	1.050	0	0
Andre tilgodehavender	12	3.056.512	3.194.108	3.056.512	3.194.108
Finansielle anlægsaktiver		5.811.153	26.143.216	59.365.840	75.190.328
Anlægsaktiver		325.491.446	199.534.055	76.533.840	75.527.161
Varebeholdninger	13	34.323.766	18.649.442	0	0

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.399.197	26.889.842	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14	0	0	142.940.372	112.659.623
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14	39.660.987	41.601.584	39.660.986	41.601.584
Andre tilgodehavender		4.227.061	9.181.844	2.638.903	2.212.543
Selskabsskat		0	0	3.770.195	777.290
Periodeafgrænsningsposter	15	12.278	71.787	0	0
Tilgodehavender		72.299.523	77.745.057	189.010.456	157.251.040
Værdipapirer	16	18.255.261	21.196.877	18.255.261	21.196.877
Likvide beholdninger		45.995.560	35.336.010	5.872.994	786.037
Omsætningsaktiver		170.874.110	152.927.386	213.138.711	179.233.954
Aktiver		496.365.556	352.461.441	289.672.551	254.761.115

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		909.898	21.013.201	19.532.822	38.734.228
Overført resultat		258.064.642	202.177.333	239.441.718	184.456.306
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.000.000	3.000.000	1.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		262.099.540	224.315.534	262.099.540	224.315.534
Minoritetsinteresser		8.729.803	7.393.923	0	0
Egenkapital		270.829.343	231.709.457	262.099.540	224.315.534
Hensættelse til udskudt skat	18	3.173.889	2.127.145	3.058	11.300
Hensatte forpligtelser		3.173.889	2.127.145	3.058	11.300
Gæld til realkreditinstitutter		137.436.683	37.972.118	0	0
Kreditinstitutter		0	15.370.661	0	0
Leasingforpligtelser		3.410.310	0	0	0
Selskabsskat		4.946.520	0	0	0
Deposita		475.000	0	0	0
Anden gæld		14.000.000	179.200	14.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	160.268.513	53.521.979	14.000.000	0

Balance 30. juni

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	2.065.029	617.794	0	0
Kreditinstitutter	19	22.215.192	36.497.627	9.774.455	19.193.015
Leasingforpligtelser	19	828.949	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.060.983	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.143.313	17.598.450	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	404.118	10.950.395
Selskabsskat	19	2.735.143	4.000.143	0	0
Anden gæld	19	14.025.702	6.373.057	3.391.380	290.871
Periodeafgrænsningsposter	20	19.500	15.789	0	0
Kortfristet gæld		62.093.811	65.102.860	13.569.953	30.434.281
Gældsforpligtelser		222.362.324	118.624.839	27.569.953	30.434.281
Passiver		496.365.556	352.461.441	289.672.551	254.761.115
Resultatdisponering	17				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	21.013.201	202.177.333	1.000.000	224.315.534	7.393.923	231.709.457
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	-3.110.847	-4.110.847
Årets resultat	0	-20.103.303	55.887.309	3.000.000	38.784.006	4.446.727	43.230.733
Egenkapital 30. juni	125.000	909.898	258.064.642	3.000.000	262.099.540	8.729.803	270.829.343

Moderselskab

Egenkapital 1. juli	125.000	38.734.228	184.456.306	1.000.000	224.315.534	0	224.315.534
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	0	-1.000.000
Årets resultat	0	-19.201.406	54.985.412	3.000.000	38.784.006	0	38.784.006
Egenkapital 30. juni	125.000	19.532.822	239.441.718	3.000.000	262.099.540	0	262.099.540

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern	
		2017/18	2016/17
		DKK	DKK
Årets resultat		43.230.733	31.035.070
Reguleringer	21	-12.279.350	-6.338.713
Ændring i driftskapital	22	10.123.148	-2.640.380
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		41.074.531	22.055.977
Renteindbetalinger og lignende		1.854.882	2.955.550
Renteudbetalinger og lignende		-2.162.504	-1.476.250
Pengestrømme fra ordinær drift		40.766.909	23.535.277
Betalt selskabsskat		-2.502.142	-4.806.910
Pengestrømme fra driftsaktivitet		38.264.767	18.728.367
Køb af materielle anlægsaktiver		-173.116.265	-107.468.529
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-1	0
Salg af materielle anlægsaktiver		22.818.679	681.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		34.328.019	623.258
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		4.700.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-111.269.568	-106.164.271
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-29.653.096	0
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-473.933	0
Overførsler til associerede virksomheder		1.940.604	-18.954.200
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		100.911.800	24.786.697
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	51.868.288
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		14.475.000	0
Betalt udbytte		-4.110.817	-3.157.265
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		83.089.558	54.543.520
Ændring i likvider		10.084.757	-32.892.384
Likvider 1. juli		56.532.887	88.047.076
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-2.366.823	1.378.195
Likvider 30. juni		64.250.821	56.532.887

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		45.995.560	35.336.010
Værdipapirer		<u>18.255.261</u>	<u>21.196.877</u>
Likvider 30. juni		<u>64.250.821</u>	<u>56.532.887</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	28.675.987	26.186.269	1.731.844	1.459.448
Pensioner	1.138.011	1.033.725	68.171	55.553
Andre omkostninger til social sikring	369.807	375.210	0	0
	30.183.805	27.595.204	1.800.015	1.515.001
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	62	57	3	2

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

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.470.382	2.091.005	93.833	74.000
	2.470.382	2.091.005	93.833	74.000

3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Moderselskab	
	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	21.303.941	21.898.620
Andel af underskud i dattervirksomheder	-60.224	-45.997
Tab/Avance ved salg	0	-791.897
	21.243.717	21.060.726

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	16.306.830	3.086.920	16.306.830	3.086.920
Andel af underskud i associerede virksomheder	-260.998	-8.262	-159.406	0
Gevinst ved salg af kapitalandele	2.628.314	0	2.628.314	0
	18.674.146	3.078.658	18.775.738	3.086.920
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.107.728	1.477.741
Renteindtægter associerede virksomheder	734.513	621.956	734.513	621.956
Andre finansielle indtægter	1.120.369	3.711.789	570.591	3.044.967
	1.854.882	4.333.745	3.412.832	5.144.664
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	118.190	395.327
Andre finansielle omkostninger	4.410.713	1.337.666	2.633.635	146.393
Valutakursreguleringer	118.619	138.586	0	0
	4.529.332	1.476.252	2.751.825	541.720
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	6.183.672	5.561.277	-490.763	805.926
Årets udskudte skat	725.089	2.217.456	-8.242	4.654
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-10.014	0	-10.014
	6.908.761	7.768.719	-499.005	800.566

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	3.096.957	26.956.828	0
Tilgang i årets løb	0	6.372.911	11.562.340
Afgang i årets løb	0	-4.605.377	0
Kostpris 30. juni	<u>3.096.957</u>	<u>28.724.362</u>	<u>11.562.340</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.113.222	20.543.749	0
Årets afskrivninger	0	2.470.382	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-3.617.434	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.113.222</u>	<u>19.396.697</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>983.735</u>	<u>9.327.665</u>	<u>11.562.340</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>0</u>	<u>4.227.098</u>	<u>0</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	490.000	490.000
Afgang i årets løb	-250.000	-250.000
Kostpris 30. juni	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	153.167	153.167
Årets afskrivninger	93.833	93.833
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-175.000	-175.000
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>72.000</u>	<u>72.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Dagsværdi 1. juli	155.046.324	0
Tilgang i årets løb	159.894.205	17.000.000
Afgang i årets løb	-19.003.543	0
Overførsler i årets løb	-10.064.372	0
Dagsværdi 30. juni	<u>285.872.614</u>	<u>17.000.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	10.947.701	0
Årets værdireguleringer	5.595.002	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.601.136	0
Overførsler i årets løb	-2.007.628	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>11.933.939</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>297.806.553</u>	<u>17.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

	Koncern	
	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	297.806.553	165.994.025
Budgetperiode	2018/19	2017/18
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	13%	12%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2%	1%

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Morderselskab	
	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	17.000.000	0
Budgetperiode	2018/19	2017/18
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0%	0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0%	0%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,0 % - 8,8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,4	4,9	5,4
Dagsværdi	331.641.136	297.806.553	270.226.111
Ændring i dagsværdi	33.834.583	0	-27.580.442

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2018	2017
	DKK	DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	32.976.671	33.066.671
Tilgang i årets løb	3.600.000	3.849.074
Afgang i årets løb	0	-3.939.074
Kostpris 30. juni	<u>36.576.671</u>	<u>32.976.671</u>
Værdireguleringer 1. juli	17.712.765	4.519.941
Årets resultat	21.243.716	21.852.623
Udbytte til moderselskabet	-20.443.411	-11.829.059
Andre reguleringer	0	3.169.260
Værdireguleringer 30. juni	<u>18.513.070</u>	<u>17.712.765</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>15.428</u>	<u>9.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>55.105.169</u>	<u>50.699.186</u>

Noter til årsregnskabet

10 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
J. N. Meat ApS	Slagelse	222.222	80%	27.199.971	17.199.972
CPH Homes A/S	Slagelse	500.000	85%	16.679.255	7.037.235
Københavns					
Lejlighedsservice ApS	Slagelse	200.000	100%	792.488	14.822
JN Bolig ApS	Slagelse	325.000	100%	5.378.661	152.763
Transistor Music ApS	Slagelse	125.000	100%	198.696	51.952
JN & HCH ApS	Slagelse	50.000	50%	1.575.842	-97.706
JNMJ ApS	Slagelse	80.000	100%	8.986.597	411.692
Skarbif ApS	Slagelse	125.000	100%	372.972	6.706
JN 1 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 2 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 3 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 4 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 5 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 6 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 7 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 8 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 9 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 10 ApS	Slagelse	80.000	100%	170.617	15.226
JN 11 ApS	Slagelse	200.000	100%	-15.428	-5.678
Slagelse Homes ApS	Slagelse	50.000	100%	190.223	140.223
Slagelse Homes 2 ApS	Slagelse	50.000	100%	361.618	311.618
Ejendomsselskabet					
Thomsensvej Slagelse ApS	Slagelse	50.000	100%	3.500.000	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. juli	1.934.857	1.762.501	275.571	62.501
Tilgang i årets løb	1	172.356	1	213.070
Afgang i årets løb	-250.571	0	-250.571	0
Kostpris 30. juni	1.684.287	1.934.857	25.001	275.571
Værdireguleringer 1. juli	21.013.201	17.677.371	21.021.463	17.677.371
Årets resultat	16.045.832	3.266.728	16.147.424	3.274.990
Modtagne udbytter	-4.700.000	0	-4.700.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	257.172	0	257.172
Andre reguleringer	0	-188.070	0	-188.070
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-31.449.135	0	-31.449.135	0
Værdireguleringer 30. juni	909.898	21.013.201	1.019.752	21.021.463
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	159.406	0	159.406	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.753.591	22.948.058	1.204.159	21.297.034

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sydhavns Plads 4 ApS	Herlev	50.000	50%	-268.812	-318.812
Slagelse Homes 3 ApS	Slagelse	50.000	37,5%	3.144.430	3.144.429
Ørbyvej 1, Samsø I/S	Samsø	0	50%	3.098.865	-203.184

Noter til årsregnskabet

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgodeha- vender	Andre tilgodeha- vender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	1.050	3.194.108	3.194.108
Tilgang i årets løb	0	2.369.985	2.369.985
Afgang i årets løb	0	-701.684	-701.684
Overførsler i årets løb	0	-1.805.897	-1.805.897
Kostpris 30. juni	1.050	3.056.512	3.056.512
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.050	3.056.512	3.056.512

13 Varebeholdninger	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
Færdigvarer og handelsvarer	22.251.766	18.649.442	0	0
Aktiver bestemt for salg	12.072.000	0	0	0
	34.323.766	18.649.442	0	0

14 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	0	0	94.639.391	75.000.000
Af de samlede tilgodehavender hos associerede virksomheder forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	34.375.239	32.475.000	34.375.239	32.475.000

Noter til årsregnskabet

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
16 Værdipapirer				
Aktier	18.255.261	21.196.877	18.255.261	21.196.877
	18.255.261	21.196.877	18.255.261	21.196.877
17 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	1.000.000	3.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-20.103.303	3.078.657	-19.201.406	13.143.453
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	4.446.727	4.129.716	0	0
Overført resultat	55.887.309	22.826.697	54.985.412	12.761.901
	43.230.733	31.035.070	38.784.006	26.905.354
18 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli	2.127.145	-90.311	11.300	6.646
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	725.089	2.217.456	-8.242	4.654
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	321.655	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. juni	3.173.889	2.127.145	3.058	11.300

Noter til årsregnskabet

19 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	131.097.587	35.642.496	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.339.096	2.329.622	0	0
Langfristet del	137.436.683	37.972.118	0	0
Inden for 1 år	2.065.029	617.794	0	0
	139.501.712	38.589.912	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	13.821.128	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.549.533	0	0
Langfristet del	0	15.370.661	0	0
Inden for 1 år	12.225.869	372.135	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	9.989.323	36.125.492	9.774.455	19.193.015
Kortfristet del	22.215.192	36.497.627	9.774.455	19.193.015
	22.215.192	51.868.288	9.774.455	19.193.015
Leasingforpligtelser				
Mellem 1 og 5 år	3.410.310	0	0	0
Langfristet del	3.410.310	0	0	0
Inden for 1 år	828.949	0	0	0
	4.239.259	0	0	0
Selskabsskat				
Mellem 1 og 5 år	4.946.520	0	0	0
Langfristet del	4.946.520	0	0	0
Inden for 1 år	2.735.143	4.000.143	0	0
	7.681.663	4.000.143	0	0

Noter til årsregnskabet

19 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2018 DKK	2017 DKK	2017/18 DKK	2017 DKK
Deposita				
Efter 5 år	475.000	0	0	0
Langfristet del	475.000	0	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	475.000	0	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	14.000.000	0	14.000.000	0
Mellem 1 og 5 år	0	179.200	0	0
Langfristet del	14.000.000	179.200	14.000.000	0
Inden for 1 år	3.000.000	0	3.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld	11.025.689	6.373.050	391.380	290.871
Kortfristet del	14.025.689	6.373.050	3.391.380	290.871
	28.025.689	6.552.250	17.391.380	290.871

20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.854.882	-4.333.745
Finansielle omkostninger	4.529.332	1.476.252
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.244.325	1.936.988
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-18.674.146	-3.078.658
Skat af årets resultat	6.908.761	7.768.719
Andre reguleringer	-5.432.740	-10.108.269
	-12.279.350	-6.338.713

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-3.602.324	1.314.199
Ændring i tilgodehavender	3.642.531	-6.350.174
Ændring i leverandører m.v.	10.082.941	2.395.595
	10.123.148	-2.640.380

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	240.478.667	113.033.109	0	0
--	-------------	-------------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:

Deponering af indeståender på konti i pengeinstitutter med en saldo på balancedagen pålydende	3.529.693	14.073.349	0	0
---	-----------	------------	---	---

Ejerpantebreve der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	48.822.029	23.200.000	0	0
--	------------	------------	---	---

Værdipapirer med en saldo på balancedagen pålydende	18.255.261	21.196.877	18.255.261	21.196.877
---	------------	------------	------------	------------

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK

23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	58.394	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	107.057	0	0	0
	165.451	0	0	0

Andre eventualforpligtelser

Der er pr. statusdagen indgået bindende aftaler om køb af ejendomme til levering i 2018/19 til en værdi af

	27.146.000	72.985.750	22.097.000	0
--	------------	------------	------------	---

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 7.724.327. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs-skatte og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet og koncernen har til sikkerhed for finansiering af køb af ejendomme stillet bankgarantier med en samlet værdi på TDKK 27.146.

Moderselskabet og koncernen har til sikkerhed for betalingsgarantier mv. i datterselskaberne CPH Homes A/S og JNMJ ApS afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor kreditinstitutter for andel af tilgodehavender, som pr. 30. juni 2018 indgår i balancen med TDKK 111.112.

Moderselskabet og koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheden CPH Homes A/S' mellemværende med realkreditinstitut. Restgæld pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 4.921.

Noter til årsregnskabet

24 Nærtstående parter

John Nielsen, Klostergade 6, 4200 Slagelse

Grundlag

Hovedanpartshaver

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Nielsen Finans ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Konsolideringspraksis

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

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsesdagen.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Minoritetsinteresser

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

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætning kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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

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

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. juni 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tom-

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Produktionsbygninger	20-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og øvrige langfristede tilgodehavender.

Varebeholdninger

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

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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