
John Nielsen Finans ApS

Elmedalsvej 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 67 50 75 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/11 2020

John Sashi Nielsen
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 27. november 2020

Direktion

John Sashi 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for John Nielsen Finans ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Ringsted, den 27. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Daniel Lindebæk Hansen
statsautoriseret revisor
mne45340

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 Sashi Nielsen
Ulrik Møllergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	116.384	90.174	66.794	63.346	48.704
Resultat af ordinær primær drift	58.062	49.146	32.646	32.519	19.469
Resultat før finansielle poster	63.116	50.489	34.140	32.868	19.345
Resultat af finansielle poster	6.375	-2.216	16.000	5.936	3.759
Årets resultat	55.139	37.771	43.231	31.035	18.250
Balance					
Balancesum	713.531	608.377	496.366	352.461	241.602
Egenkapital	346.222	301.864	270.829	231.709	202.805
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	21.143	37.372	38.265	18.728	13.343
- investeringsaktivitet	-61.420	-114.416	-111.270	-106.164	-17.320
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-63.361	-115.877	-173.116	-107.469	-15.304
- finansieringsaktivitet	35.273	70.975	83.090	54.544	-9.145
Årets forskydning i likvider	-5.004	-6.068	10.085	-32.892	-13.122
Antal medarbejdere	92	77	62	57	57
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,8%	8,3%	6,9%	9,3%	8,0%
Soliditetsgrad	48,5%	49,6%	54,6%	65,7%	83,9%
Forrentning af egenkapital	17,0%	13,2%	17,2%	14,3%	9,5%

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 2019/20 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 2019/20 udviser et overskud på DKK 55.139.452, heraf værdireguleringer på DKK 29.428.497, og koncernens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 346.222.441.

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

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Den samlede påvirkning fra udbruddet af Covid-19 kan ikke på nuværende tidspunkt opgøres.

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.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastbaserede modeller og ekstern valuarvurdering. Der henvises til note 12 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

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		Moderselskab	
		2019/20 DKK	2018/19 DKK	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		86.955.462	75.778.001	-1.210.480	-723.483
Værdireguleringer af investeringsaktiver		29.428.497	14.396.466	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		116.383.959	90.174.467	-1.210.480	-723.483
Personaleomkostninger	3	-49.191.499	-35.043.874	-3.623.919	-2.438.753
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-4.012.689	-4.641.391	-67.780	-58.929
Andre driftsomkostninger		-63.488	-1	-62.871	0
Resultat før finansielle poster		63.116.283	50.489.201	-4.965.050	-3.221.165
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0	43.797.109	31.362.453
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	8.464.426	-634.373	8.463.200	-394.436
Finansielle indtægter	7	5.180.547	1.689.961	8.643.348	4.072.613
Finansielle omkostninger	8	-7.269.691	-3.271.716	-5.622.041	-1.431.691
Resultat før skat		69.491.565	48.273.073	50.316.566	30.387.774
Skat af årets resultat	9	-14.352.113	-10.502.009	-479.098	228.401
Årets resultat		55.139.452	37.771.064	49.837.468	30.616.175

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		DKK	DKK	DKK	DKK
Goodwill		743.449	0	0	0
Forudbetaling		300.000	120.000	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	10	1.043.449	120.000	0	0
Grunde og bygninger	11	26.843.545	26.997.941	0	0
Investeringsjendomme	12	472.455.472	359.623.086	37.942.776	24.654.275
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	13.071.803	10.334.500	1.168.132	327.658
Indretning af lejede lokaler	11	2.891.155	0	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	11	13.883.819	31.021.936	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	11	4.540.000	18.646.130	0	12.819.720
Materielle anlægsaktiver		533.685.794	446.623.593	39.110.908	37.801.653
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	0	109.530.165	84.396.295
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	7.932.097	25.000	7.932.097	25.000
Deposita	15	907.679	0	0	0
Andre tilgodehavender	15	1.700.000	3.763.381	1.700.000	3.763.381
Finansielle anlægsaktiver		10.539.776	3.788.381	119.162.262	88.184.676
Anlægsaktiver		545.269.019	450.531.974	158.273.170	125.986.329
Varebeholdninger	16	27.938.906	20.167.814	0	0

Balance 30. juni

Aktiver

Note	Koncern		Morderselskab		
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17	33.150.187	37.092.463	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	188.621.778	176.208.994
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		40.252.284	38.922.893	40.252.284	38.922.893
Andre tilgodehavender		5.426.264	3.377.279	1.260.326	2.389.074
Udskudt skatteaktiv	21	0	0	20.449	10.283
Selskabsskat		0	0	0	4.362.940
Periodeafgrænsningsposter	18	4.281.253	169.685	3.846.373	0
Tilgodehavender		83.109.988	79.562.320	234.001.210	221.894.184
Værdipapirer	19	22.253.866	18.461.991	22.253.866	18.461.991
Likvide beholdninger		34.958.992	39.653.148	11.610.055	19.168.020
Omsætningsaktiver		168.261.752	157.845.273	267.865.131	259.524.195
Aktiver		713.530.771	608.377.247	426.138.301	385.510.524

Balance 30. juni

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.909.347	0	60.247.042	29.136.359
Overført resultat		323.518.836	286.590.715	271.181.141	257.454.356
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		334.553.183	289.715.715	334.553.183	289.715.715
Minoritetsinteresser		11.669.258	12.148.403	0	0
Egenkapital		346.222.441	301.864.118	334.553.183	289.715.715
Hensættelse til udskudt skat	21	15.694.894	8.972.166	0	0
Hensatte forpligtelser		15.694.894	8.972.166	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		196.589.765	167.568.103	0	0
Kreditinstitutter		71.464.219	51.204.093	71.464.219	51.204.093
Leasingforpligtelser		2.514.988	3.624.604	0	0
Selskabsskat		7.595.876	6.819.192	438.565	0
Deposita		475.000	475.000	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	22	278.639.848	229.690.992	71.902.784	51.204.093

Balance 30. juni

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	22	3.205.240	3.577.526	0	0
Kreditinstitutter	22	27.498.866	29.565.945	12.886.844	19.359.698
Leasingforpligtelser	22	1.109.615	1.092.472	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		993.609	960.859	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.935.597	19.164.751	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	5.969.484	24.252.914
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		175.000	544.600	0	369.600
Selskabsskat	22	873	3.880.827	873	0
Anden gæld		18.048.301	9.058.991	825.133	608.504
Periodeafgrænsningsposter	23	6.487	4.000	0	0
Kortfristet gæld		72.973.588	67.849.971	19.682.334	44.590.716
Gældsforpligtelser		351.613.436	297.540.963	91.585.118	95.794.809
Passiver		713.530.771	608.377.247	426.138.301	385.510.524
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Usædvanlige forhold	2				
Resultatdisponering	20				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	26				
Nærtstående parter	27				
Anvendt regnskabspraksis	28				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net-	Overført resultat	Foreslået udbyt-	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
		toopskrivning efter den indre værdi metode		te for regn- sksåret			
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	0	286.590.715	3.000.000	289.715.715	12.148.403	301.864.118
Minoritetsinteresser ved koncernetablering	0	0	0	0	0	8.000	8.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	-5.248.495	-8.248.495
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.000.000	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Kapitalbevægelser	0	0	0	0	0	-540.634	-540.634
Årets resultat	0	7.909.347	38.928.121	3.000.000	49.837.468	5.301.984	55.139.452
Egenkapital 30. juni	125.000	7.909.347	323.518.836	3.000.000	334.553.183	11.669.258	346.222.441

Moderselskab

Egenkapital 1. juli	125.000	29.136.359	257.454.356	3.000.000	289.715.715	0	289.715.715
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-2.000.000	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-20.595.785	20.595.785	0	0	0	0
Kapitalbevægelser	0	-553.842	553.842	0	0	0	0
Årets resultat	0	52.260.310	-5.422.842	3.000.000	49.837.468	0	49.837.468
Egenkapital 30. juni	125.000	60.247.042	271.181.141	3.000.000	334.553.183	0	334.553.183

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern	
		2019/20	2018/19
		DKK	DKK
Årets resultat		55.139.452	37.771.064
Reguleringer	24	-17.376.106	5.312.071
Ændring i driftskapital	25	331.121	931.897
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		38.094.467	44.015.032
Renteindbetalinger og lignende		1.078.642	1.689.961
Renteudbetalinger og lignende		-7.331.348	-3.204.519
Pengestrømme fra ordinær drift		31.841.761	42.500.474
Betalt selskabsskat		-10.699.136	-5.128.050
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.142.625	37.372.424
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-923.449	-120.000
Køb af materielle anlægsaktiver		-63.360.814	-115.877.158
Salg af materielle anlægsaktiver		2.862.337	272.050
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		2.250	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	1.309.496
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-61.419.676	-114.415.612
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-1.092.473	0
Overførsler til/fra associerede virksomheder		-1.329.391	738.093
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-14.000.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		28.649.375	31.643.917
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		18.193.048	58.554.845
Indgåelse af leasingforpligtelser		0	477.817
Minoritetsinteresser		8.000	0
Køb af virksomhed		43.102	0
Betalt udbytte		-9.198.796	-6.439.964
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		35.272.865	70.974.708

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
Ændring i likvider		-5.004.186	-6.068.480
Likvider 1. juli		58.115.139	64.250.825
Kursregulering omsætningsværdipapirer		4.101.905	-67.206
Likvider 30. juni		57.212.858	58.115.139
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		34.958.992	39.653.148
Værdipapirer		22.253.866	18.461.991
Likvider 30. juni		57.212.858	58.115.139

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

John Nielsen Finans ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 12 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Den samlede påvirkning fra udbruddet af Covid-19 kan ikke på nuværende tidspunkt opgøres.

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	DKK	DKK	DKK	DKK
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	45.459.348	32.546.008	3.500.236	2.369.330
Pensioner	2.938.253	1.870.979	123.683	69.423
Andre omkostninger til social sikring	730.143	622.402	0	0
Andre personaleomkostninger	63.755	4.485	0	0
	49.191.499	35.043.874	3.623.919	2.438.753
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	92	77	3	3

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

4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3.944.909	1.846.180	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	67.780	2.795.211	67.780	58.929
	4.012.689	4.641.391	67.780	58.929

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	46.494.909	33.523.934
Andel af underskud i dattervirksomheder	-2.697.800	-315.301
Afskrivning af goodwill	0	-1.846.180
	43.797.109	31.362.453

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	DKK	DKK	DKK	DKK
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud i associerede virksomheder	8.414.569	0	8.413.343	0
Andel af underskud i associerede virksomheder	0	-634.373	0	-394.436
Gevinst ved salg af kapitalandele	49.857	0	49.857	0
	8.464.426	-634.373	8.463.200	-394.436

7 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.501.700	2.891.369
Renteindtægter associerede virksomheder	775.548	743.905	775.548	743.905
Andre finansielle indtægter	4.404.999	786.970	4.366.100	437.339
Valutakursreguleringer	0	159.086	0	0
	5.180.547	1.689.961	8.643.348	4.072.613

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	DKK	DKK	DKK	DKK
8 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	3.741.376	0	3.741.376	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	135.539	117.932
Andre finansielle omkostninger	3.450.854	3.149.500	1.745.126	1.313.759
Valutakursreguleringer	77.461	122.216	0	0
	7.269.691	3.271.716	5.622.041	1.431.691

9 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	7.718.114	7.591.150	489.264	-193.189
Årets udskudte skat	6.633.999	2.932.730	-10.166	-13.341
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-21.871	0	-21.871
	14.352.113	10.502.009	479.098	-228.401

10 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill DKK	Forudbetaling DKK
Kostpris 1. juli	0	120.000
Tilgang i årets løb	743.449	180.000
Kostpris 30. juni	743.449	300.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	743.449	300.000

Noter til årsregnskabet

11 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	29.596.957	32.196.114	0	31.021.934	18.646.130
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	996.391	453.088	0	0
Tilgang i årets løb	214.371	5.537.060	2.817.441	561.324	4.512.924
Afgang i årets løb	0	-2.686.856	0	0	0
Overførsler i årets løb	0	-1.548.952	0	-17.699.439	-18.619.054
Kostpris 30. juni	<u>29.811.328</u>	<u>34.493.757</u>	<u>3.270.529</u>	<u>13.883.819</u>	<u>4.540.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.599.016	21.861.614	0	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	205.818	86.578	0	0
Årets afskrivninger	368.767	3.350.925	292.796	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.268.531	0	0	0
Overførsler i årets løb	0	-1.727.872	0	0	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.967.783</u>	<u>21.421.954</u>	<u>379.374</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>26.843.545</u>	<u>13.071.803</u>	<u>2.891.155</u>	<u>13.883.819</u>	<u>4.540.000</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	0	3.590.344	0	0	0

Noter til årsregnskabet

11 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	458.587	12.819.720	13.278.307
Tilgang i årets løb	1.235.912	0	1.235.912
Afgang i årets løb	-458.587	0	-458.587
Overførsler i årets løb	0	-12.819.720	-12.819.720
Kostpris 30. juni	1.235.912	0	1.235.912
Ned- og afskrivninger 1. juli	130.929	0	130.929
Årets afskrivninger	67.780	0	67.780
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-130.929	0	-130.929
Ned- og afskrivninger 30. juni	67.780	0	67.780
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.168.132	0	1.168.132

12 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Dagsværdi 1. juli	333.112.680	24.654.275
Tilgang i årets løb	49.717.694	441.705
Afgang i årets løb	-1.957.920	0
Overførsler i årets løb	33.526.859	12.846.796
Dagsværdi 30. juni	414.399.313	37.942.776
Værdireguleringer 1. juli	26.510.406	0
Årets værdireguleringer	28.878.917	0
Overførsler i årets løb	2.666.836	0
Værdireguleringer 30. juni	58.056.159	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	472.455.472	37.942.776

Noter til årsregnskabet

12 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

	Koncern	
	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	472.455.472	359.623.086
Budgetperiode	2020/21	2019/20
Driftsomkostninger mv. i % af lejeindtægter	18%	17%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3%	1%

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	37.942.776	24.654.275
Budgetperiode	2020/21	2019/20
Driftsomkostninger mv. i % af lejeindtægter	3%	3%

Noter til årsregnskabet

12 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,0 % - 6,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,6 %.

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 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,1	4,6	5,1
Dagsværdi	530.071.993	472.455.472	426.136.308
Ændring i dagsværdi	57.616.521	0	-46.319.164

13 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK
Kostpris 1. juli	55.235.054	36.576.671
Tilgang i årets løb	32.001	18.805.086
Afgang i årets løb	0	-146.704
Overførsler i årets løb	0	1
Kostpris 30. juni	55.267.055	55.235.054

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2020	2018/19
	DKK	DKK
13 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. juli	29.136.359	18.513.070
Årets resultat	43.482.537	33.208.633
Udbytte til moderselskabet	-20.595.785	-12.040.026
Afskrivning på goodwill	0	-1.846.180
Andre reguleringer	314.584	-7.280.006
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	-2.598.290
Overførsler i årets løb	0	1.179.158
Værdireguleringer 30. juni	<u>52.337.695</u>	<u>29.136.359</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>1.925.415</u>	<u>24.882</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>109.530.165</u>	<u>84.396.295</u>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	<u>0</u>	<u>1.846.180</u>

Noter til årsregnskabet

13 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	70%	31.464.587	21.464.588
CPH Homes A/S	Slagelse	500.000	85%	41.966.025	13.139.763
Københavns					
Lejlighedsservice ApS	Slagelse	200.000	100%	837.238	-13.366
JN Bolig ApS	Slagelse	325.000	100%	5.575.241	96.846
Transistor Music ApS	Slagelse	125.000	100%	174.539	-14.058
JN & HCH ApS	Slagelse	50.000	100%	1.391.317	-6.823
JNMJ ApS	Slagelse	80.000	100%	3.688.698	485.996
Skambif ApS	Slagelse	125.000	100%	351.187	-12.746
JN 1 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 2 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 3 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 4 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 5 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 6 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 7 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 8 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 9 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 10 ApS	Slagelse	80.000	100%	162.405	-6.096
JN 11 ApS	Slagelse	200.000	100%	-30.415	-5.533
Slagelse Homes ApS	Slagelse	50.000	100%	2.924.400	2.127.493
Slagelse Homes 2 ApS	Slagelse	50.000	100%	22.084.634	15.844.042
Slagelse Homes 3 ApS	Slagelse	50.000	100%	3.315.353	79.426
Slagelse Homes 4 ApS	Slagelse	50.000	100%	1.059.928	424.505
Ejendomsselskabet					
Thomsensvej Slagelse ApS	Slagelse	50.000	100%	3.365.575	-62.434
Café Antvorskov ApS	Slagelse	50.000	100%	51.105	16.961
Onlysleap A/S	Slagelse	5.620.000	100%	13.867.457	-601.879
JN Property Solutions ApS	Slagelse	40.000	80%	40.000	0
Beeflover ApS	Slagelse	50.000	50%	-3.216.093	-3.266.093
DOMC ApS	Slagelse	50.000	50%	3.381.344	1.822.092
Butcha ApS	Slagelse	50.000	50%	-2.060.804	-573.910

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
14 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. juli	25.000	1.684.287	25.000	25.001
Afgang i årets løb	-2.250	-1.659.286	-2.250	0
Overførsler i årets løb	0	-1	0	-1
Kostpris 30. juni	22.750	25.000	22.750	25.000
Værdireguleringer 1. juli	-553.842	909.898	-553.842	1.019.752
Overførsler i årets løb	49.846	0	49.846	0
Årets resultat	8.413.343	-634.373	8.413.343	-394.436
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	349.791	0	0
Overførsler i årets løb	0	-1.179.158	0	-1.179.158
Værdireguleringer 30. juni	7.909.347	-553.842	7.909.347	-553.842
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	553.842	0	553.842
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	7.932.097	25.000	7.932.097	25.000

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sydhavns Plads 4 ApS	Herlev	50.000	46%	17.433.180	8.413.343

Noter til årsregnskabet

15 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab
	Deposita	Andre tilgodehaver	Andre tilgodehaver
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	0	3.763.381	3.763.381
Tilgang i årets løb	907.679	3.430.327	3.430.327
Overførsler i årets løb	0	-1.905.832	-1.905.832
Kostpris 30. juni	907.679	5.287.876	5.287.876
Årets nedskrivninger	0	3.587.876	3.587.876
Nedskrivninger 30. juni	0	3.587.876	3.587.876
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	907.679	1.700.000	1.700.000

16 Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Råvarer og hjælpematerialer	0	104.391	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	27.938.906	20.063.423	0	0
	27.938.906	20.167.814	0	0

17 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	0	0	144.665.976	134.643.374
Af de samlede tilgodehavender hos associerede virksomheder forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	40.252.284	38.922.893	40.252.284	38.922.893

Noter til årsregnskabet

18 Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
19 Værdipapirer				
Aktier	22.253.866	18.461.991	22.253.866	18.461.991
	22.253.866	18.461.991	22.253.866	18.461.991

20 Resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	2.000.000	0	2.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.909.347	-909.898	52.260.310	9.603.537
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	5.301.984	7.154.889	0	0
Overført resultat	36.928.121	28.526.073	-7.422.842	18.012.638
	55.139.452	37.771.064	49.837.468	30.616.175
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb	0	2.000.000	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
21 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli	8.972.166	3.173.889	-10.283	3.058
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	6.633.999	2.932.730	-10.166	-13.341
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	88.729	2.865.547	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. juni	15.694.894	8.972.166	-20.449	-10.283

Det indregnede skatteaktiv i moderselskabet består af midlertidige forskelle på materielle anlægsaktiver samt udskudt fradragsret på låneomkostninger, som forventes udnyttet inden for de kommende år i takt med afdrag af forpligtelsen.

22 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	182.890.000	150.017.027	0	0
Mellem 1 og 5 år	13.699.765	17.551.076	0	0
Langfristet del	196.589.765	167.568.103	0	0
Inden for 1 år	3.205.240	3.577.526	0	0
	199.795.005	171.145.629	0	0

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	71.464.219	51.204.093	71.464.219	51.204.093
Langfristet del	71.464.219	51.204.093	71.464.219	51.204.093
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	27.498.866	29.565.945	12.886.844	19.359.698
	98.963.085	80.770.038	84.351.063	70.563.791

Noter til årsregnskabet

22 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2019/20 DKK	2019 DKK
Leasingforpligtelser				
Mellem 1 og 5 år	2.514.988	3.624.604	0	0
Langfristet del	2.514.988	3.624.604	0	0
Inden for 1 år	1.109.615	1.092.472	0	0
	3.624.603	4.717.076	0	0
Selskabsskat				
Mellem 1 og 5 år	7.595.876	6.819.192	438.565	0
Langfristet del	7.595.876	6.819.192	438.565	0
Inden for 1 år	873	3.880.827	873	0
	7.596.749	10.700.019	439.438	0
Deposita				
Efter 5 år	475.000	475.000	0	0
Langfristet del	475.000	475.000	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	475.000	475.000	0	0

23 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-5.180.547	-1.689.961
Finansielle omkostninger	7.269.691	3.271.716
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-25.352.937	3.238.274
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-8.464.426	634.373
Skat af årets resultat	14.352.113	10.502.009
Andre reguleringer	0	-10.644.340
	<u>-17.376.106</u>	<u>5.312.071</u>

25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-7.711.092	14.155.952
Ændring i tilgodehavender	-904.189	-8.707.761
Ændring i leverandører m.v.	<u>8.946.402</u>	<u>-4.516.294</u>
	<u>331.121</u>	<u>931.897</u>

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
26 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>422.764.882</u>	<u>319.086.213</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
26 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Virksomhedspant på TDKK 15.000, der giver pant i simple fordringer, varebeholdninger, samt driftsinventar og material	68.772.138	0	0	0
Ejerpantebreve der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	122.565.123	114.555.305	37.942.776	24.654.275
Værdipapirer med en saldo på balancedagen pålydende	22.253.866	18.461.991	22.253.866	18.461.991
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:				
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	257.921	217.768	0	0
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	48.662	58.394	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	48.662	0	0
	48.662	107.056	0	0
Kautions- og garantiforpligtelser				
Garantiforpligtelse overfor tredjemand til en værdi på	0	1.854.122	0	0

Noter til årsregnskabet

26	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 7.596.749. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet og koncernen har til sikkerhed for betalingsgarantier mv. i datterselskaberne CPH Homes A/S, Beeflover ApS og JNMJ ApS afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor kreditinstitutter for andel af tilgodehavender, som pr. 30. juni 2020 indgår i balancen med TDKK 93.752.

Moderselskabet og koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheden CPH Homes A/S' mellemværende med realkreditinstitut. Restgæld pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 163.680.

Moderselskabet og koncernen har stillet sikkerhed for associeret virksomhed Sydhavns Plads 4 ApS' mellemværende med bank og realkreditinstitut. Restgæld pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 73.310. Hæftelsen herfor udgør maksimalt 50 %.

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring over for datterselskabet JN 11 ApS, Onlysleap A/S samt Beeflover ApS's eksterne kreditorer, omkring at dette ikke vil kræve sit mellemværende på TDKK 13.512 tilbage før at selskabets finansielle stilling tillader dette. Denne erklæring er gældende frem til 30. juni 2021.

27 Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
John Nielsen, Islands Brygge 108, 1. th., 2300 København S	Hovedanpartshaver
Claus Nielsen, Islands Brygge 108, 1. th., 2300 København S	Anpartshaver

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Nielsen Finans ApS for 2019/20 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 2019/20 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.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

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

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventuelforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokere i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvis overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Virksomhedsovertagelser, der er gennemført før den 1. juli 2018, behandles med visse undtagelser efter samme regnskabspraksis som virksomhedssammenslutninger gennemført den 1. juli 2018 eller senere. De væsentligste undtagelser er:

- Identificerede aktiver og forpligtelser i den overtagne virksomhed indregnes alene, såfremt de er sandsynlige.
- Identificerede eventualforpligtelser i den overtagne virksomhed indregnes ikke i koncernbalancen.
- Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter overtagelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.
- Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indgår som en del af kostprisen.
- Regulering af betingede vederlag efter første indregning indregnes direkte med modpost på den oprindelige købesum, hvorved der foretages korrektion af værdien af goodwill eller negativ goodwill.
- Ved trinvis erhvervelser medregnes den bogførte værdi af de eksisterende kapitalandele i kostprisen.

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.

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 leasingydelserne, 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

28 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sam-mendrag 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 anlægs aktiver.

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

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Selskabet er sambeskattet med dettes datter virk som heder. 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

Immaterielle anlægsaktiver

Forudbetalinger, patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden.

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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 14.100 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.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

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

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

Kostpris for handelsvarer 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.

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.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Noter til årsregnskabet

28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eksklusiv 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.

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