
John Nielsen Finans ApS

Elmedalsvej 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for
1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 67 50 75 17

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 6/12 2023

John Sashi Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	12
Balance 30. juni	13
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni	18
Noter til årsregnskabet	20

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 6. december 2023

Direktion

John Sashi Nielsen
direktør

Ulrik Møllergaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for John Nielsen Finans ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 medføre, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 6. december 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Nikolaj Bo Pedersen
statsautoriseret revisor
mne47264

Selskabsoplysninger

Selskabet

John Nielsen Finans ApS
Elmedalsvej 8
4200 Slagelse

Telefon: 58 58 02 00

CVR-nr: 67 50 75 17

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemstedskommune: Slagelse

Direktion

John Sashi Nielsen
Ulrik Møllergaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Koncernoversigt

Selskab	Hjemsted	Ejerandel
John Nielsen Finans ApS	Slagelse	
J. N. Meat ApS	Slagelse	75%
Nørmark Meat ApS	Vejle	75%
CPH Homes A/S	Slagelse	85%
Københavns Lejlighedsservice ApS	Slagelse	100%
JN Bolig ApS	Slagelse	100%
Transistor Music ApS	Slagelse	100%
Strandvejen 76 Samsø ApS	Slagelse	50%
JNMJ ApS	Slagelse	100%
Skambif ApS	Slagelse	100%
JN 11 ApS	Slagelse	100%
Slagelse Homes ApS	Slagelse	100%
Slagelse Homes 2 ApS	Slagelse	100%
Slagelse Homes 3 ApS	Slagelse	100%
Slagelse Homes 4 ApS	Slagelse	100%
Ejendomsselskabet Thomsensvej Slagelse ApS	Slagelse	100%
Onlysleep A/S	Slagelse	100%
JN Property Solutions ApS	Slagelse	80%
Beeflover ApS	Slagelse	100%
DOMC ApS	Slagelse	50%
JCO Holding ApS	Slagelse	100%
Café Antvorskov ApS	Slagelse	100%
Butcha ApS	Slagelse	100%
JJ Finans Spanien ApS	Slagelse	100%

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	537.373	480.384	347.115	320.821	
Bruttofortjeneste	146.704	163.461	133.638	116.384	90.174
Resultat af ordinær primær drift	65.196	87.545	66.917	58.062	49.146
Resultat før finansielle poster	65.316	80.487	74.934	63.116	50.489
Resultat af finansielle poster	-529	515	8.895	6.375	-2.216
Årets resultat	50.877	63.399	64.776	55.139	37.771
Balance					
Balancesum	926.600	876.779	772.441	713.531	608.377
Investeringer i materielle anlægsaktiver	77.063	86.558	52.516	63.361	115.877
Egenkapital	498.993	461.580	405.658	346.222	301.864
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	31.674	68.820	40.301	21.143	37.372
- investeringsaktivitet	-61.673	-59.785	-16.925	-61.420	-114.416
- finansieringsaktivitet	17.424	17.305	-26.507	35.273	70.975
Årets forskydning i likvider	-12.575	26.340	-3.131	-5.004	-6.069
Antal medarbejdere	122	133	111	92	77
Nøgletal i %					
Bruttomargin	27,3%	34,0%	38,5%	36,3%	
Overskudsgrad	12,2%	16,8%	21,6%	19,7%	
Afkastningsgrad	7,0%	9,2%	9,7%	8,8%	8,3%
Soliditetsgrad	53,9%	52,6%	52,5%	48,5%	49,6%
Egenkapitalforrentning	10,6%	14,6%	17,2%	17,0%	13,2%

Koncernen er overgået fra at være omfattet af at aflægge regnskab efter regnskabsklasse C til regnskabsklasse C for store virksomheder i regnskabsåret 2020/21. I den forbindelse skal koncernen vise nettoomsætningen.

Nettoomsætningen er vist i nøgletallene for 2019/20 - 2022/23, idet koncernen tidligere år ikke har været omfattet af dette krav.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er aktivitet indenfor salg af kød og kødvarer samt investeringer, primært relateret til fast ejendom og værdipapirer

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud efter skat på TDKK 50.877. Koncernens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på TDKK 498.993. Årets resultat anses for tilfredsstillende og som forventet.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har realiseret et overskud på TDKK 50.877 efter skat. Regnskabsåret har resulteret i et fald i resultat før skat på TDKK 16.214 fra TDKK 81.001 i 2021/22 til TDKK 64.787 i 2022/23. Faldet kan primært henføres til fald i indtjeningen fra kødvirksomhederne og udviklingen i værdireguleringer af ejendommene.

I årsrapporten fra 2021/22 er udmeldt en forventning om et positivt resultat på mellem 65-70 mio. kr. før skat og en positiv likviditetsudvikling. Årets resultat har levet op til ledelsens forventninger for så vidt resultat- og likviditetsudvikling fra driften.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Valutarisici

Koncernen er eksponeret overfor valutarisici i EUR. Eksponeringen overfor fluktuationer mellem EUR/DKK betragtes som uvæsentlig grundet Danmarks fastkurspolitik overfor EUR.

Valutarisici afdækkes kun når det anses for væsentligt for koncernen.

Renterisici

Moderate ændringer i renteniveau vil ikke have væsentlig effekt på koncernens basisindtjening. Dog vil ændringer i renteniveau kunne have væsentlig effekt på værdiansættelsen af koncernens investerings ejendomme, der indregnes til dagsværdi. Der henvises til følsomhedsanalyse i Årsrapportens note 14.

Kreditrisici

Koncernen er primært eksponeret overfor kreditrisici på tilgodehavender fra salg.

Alle kunder kredittvurderes individuelt og tildeles kreditmaksimum. Som en del af koncernens risikostyring overvåges og justeres krediteksponering løbende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer i det kommende år et positivt resultat i intervallet 40-50 mio. kr. før skat, og en fortsat positiv likviditetsudvikling fra driften.

Forskning og udvikling

Koncernen videreudvikler og forædler til stadighed sine kødprodukter. Kontinuerlig udvikling af produkter og varianter er væsentlig for koncernens fortsatte vækst i dette segment.

Eksternt miljø

Koncernens miljømæssige forhold er godkendt af alle relevante myndigheder. Koncernen tilstræber løbende at overholde alle lovgivningens krav.

Ledelsesberetning

Videnressourcer

Koncernen tilstræber til stadighed at opretholde en særlig høj grad af ekspertise inden for både produktion og udvikling af smagsvarianter. Koncernen har et meget højt vidensniveau koncentreret på udvalgte nøglepersoner i organisationen.

Redegørelse for samfundsansvar

For beskrivelse af forretningsmodellen henvises der til ledelsesberetningen i afsnittet om ”Væsentlige aktiviteter”.

John Nielsen Finans ApS er bevidst om sit samfundsansvar i de segmenter og geografiske områder, hvor koncernen har aktiviteter, som beskrevet under væsentlige aktiviteter ovenfor.

Alle aktiviteter udføres i overensstemmelse med nationale og lokale love og regulativer – både i relation til lokale regelsæt og love m.v. Koncernen er compliant på selskabsretlige og skattemæssige forhold og tilstræber aktivt at bidrage til Danmarks såvel som lokalsamfundets fortsatte udvikling.

Ledelsen vurderer med udgangspunkt i, at koncernen opererer indenfor retningslinjerne og kravene i dansk og international lovgivning, at risikoen for at have betydelig negativ påvirkning af miljø- og klima, menneskerettigheder, sociale- og medarbejderforhold samt anti-korruption og bestikkelse for meget lav. Risikoen henføres væsentligst til udledning af metangas i forbindelse med henholdsvis opdræt og produktion/opskæring af kød.

Blandt andet som et resultat af vores arbejde med samfundsansvar – primært i relation til dyrevelfærd, sociale forhold for medarbejdere samt fortsat fokus på compliance i relation til økonomiske og skattemæssige forhold har vi ikke i 2022/23 oplevet tilfælde af eller væsentligt risiko for brud på menneskerettigheder eller korruption/bestikkelse i forbindelse med vores aktiviteter.

Ligeledes forventer ledelsen, at det fremtidige arbejde med sociale- og personalemæssige forhold, menneskerettigheder, antikorruption og bestikkelse samt miljøforhold, vil medføre at koncernen fortsat opfattes som en eksemplarisk samfundsborger af både interne og eksterne interessenter.

Miljø og klima

Koncernen er opmærksomme på aktiviteterne påvirkning på miljø og klima, og tilstræber til stadighed at minimere den samfundsmæssige påvirkning heraf.

Allerede fra start af produktion tænkes der, hvis muligt, i valg af miljørigtige materialer og funktioner og at minimere spild ved gentænkning af anvendelsesmuligheder på ikke salgsbare produkter. Processerne omfatter også fokus på sortering og anvendelse af rest- og spildprodukter, så de senere kan genanvendes eller afsættes eksternt. Der foretages løbende investeringer med det formål at reducere spild og sikre optimal anvendelse.

Koncernen arbejder kontinuerligt på at reducere klimabelastning fra energiforbrug i såvel produktion, lager og administration. Energiforbrug følges løbende og der er fokus på reduktion af det samlede energiforbrug.

For at understøtte den grønne omstilling, har koncernen i regnskabsåret 2022/23 mere end fordoblet antallet af parkeringspladser med opladningsmuligheder. Derudover er der indgået samarbejde med en ekstern konsulent om udarbejdelse af Co2 regnskab for regnskabsåret 2023/24. Co2 regnskabet vil omfatte måling af udledningen af Co2 på scope 1 og 2 vedrørende koncernens kødaktiviteter.

Leverandører og menneskerettigheder

Ledelsesberetning

Koncernen er bekendt med potentielle risici i relation til korrupsion, bestikkelse og brud på menneskerettigheder, især når det gælder de lande, dets råvarer indkøbes fra.

For at bekæmpe korrupsion, bestikkelse og andre former for ikke-etisk forretningspraksis, er det vigtigt for Koncernen løbende at forbedre og udvikle vores processer for at minimere dette.

Koncernen har langvarige leverandørforhold med leverandører, der primært er beliggende i Europa. I en samlet vurdering af leverandøren medgår, udover økonomiske og kvalitetsmæssige vurderinger, også en vurdering af om leverandøren udviser almindelig social ansvarlighed.

Datterselskabet J.N. Meat ApS gennemfører løbende besigtigelser af leverandørers opdræts- og produktionsforhold og påpeger ønskede korrigerende handlinger i det omfang leverandører ikke lever op til selskabets værdigrundlag.

Koncernen respekterer internationale konventioner om menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder, og vi stræber efter at afbøde enhver negativ indvirkning på menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder i vores produktion og vores værdikæde.

I relation til menneskerettigheder omsætter koncernen bl.a. sine politikker for anti-korrupsion og bestikkelse til hensigtsmæssig adfærd og handling, ved at sikre at medarbejderne kender og forstår politikkerne og deres vigtighed og behandler kollegaer respektfuldt uanset køn, etnicitet og politisk ståsted, samt ved at bevare fokus på dette gennem løbende italesættelse og udveksling af Best Practice på området for ledergruppen. Koncernen har på denne baggrund ikke identificeret manglende overholdelse af gældende menneskerettigheder.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Sikring af medarbejdernes trivsel er et vigtigt element for koncernen, og der anvendes betydelige ressourcer på sociale aktiviteter for medarbejdere og samarbejdspartnere.

En stor del af koncernens aktivitet består af produktion, hvor der er risiko for arbejdsskader. Der lægges i koncernen derfor stort vægt på et sikkert arbejdsmiljø, hvilket afspejles i et meget lavt antal anmeldte arbejdsskader. I regnskabsåret 2022/23 har der været anmeldt 2 arbejdsskader. Det forventes at ledelsens fortsatte fokus på at begrænse antal arbejdsskader vil kunne fastholde det faktiske antal skader på et lavt niveau.

Koncernen bidrager til lokalsamfundet og tager socialt ansvar ved at tilbyde arbejdspladser til uaglærede i både produktions- og distributionsledet, ligesom koncernen sponsorerer væsentlige lokale og nationale arrangementer inden for såvel sport som andre kulturelle begivenheder.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning

John Nielsen Finans ApS koncernen opfylder ikke kravene i selskabslovens § 99B om ligelig kønsmæssig sammensætning i den øverste ledelse, idet koncernen kun har to direktionsmedlemmer. Direktionen er sammensat under hensyn til ønsket om at sikre rette kompetencer til aktuelle ledelsesmæssige udfordringer.

Da John Nielsen Finans ApS falder under bagatelgrænsen på 50 ansatte, er der ikke vedtaget en politik for de øvrige ledelsesniveauer.

Redegørelse for dataetik

John Nielsen Finans-koncernen anvender som i mange andre virksomheder i stigende grad data; både for så vidt angår type af data som mængden af data. Den øgede tilgængelighed af data samt de bedre værktøjer til databehandling relateret til opgradering af ERP-systemer i forbindelse med koncernens fortsatte arbejde med digitalisering, giver både muligheder men potentielt også dataetiske udfordringer. John Nielsen koncernen ønsker derfor en konsistent data-etisk linje på tværs af organisationen, hvor der er stor fokus på at overholde gældende GDPR-lovgivning

I koncernen arbejder segmentet med forædling af kød i et B2B-miljø, og har ikke i udpræget grad personlige 3. parts oplysninger.

Ledelsesberetning

I segmentet for investeringer har koncernen oplysninger om lejere. Oplysningerne vurderes kun i meget begrænset omfang for personfølsomme, og der er høj grad af fokus på at efterleve gældende lovgivning på området.

Koncernen sælger ikke personoplysninger og persondata anvendes kun til de formål de er indsamlede til, hvilket typisk er medarbejder-relateret samt relateret til eksisterende lejeforhold.

Arbejdet med dataetik i koncernen foregår både som en integreret del af den daglige ledelse og eksekvering gennem guidelines og politikker.

Koncernen indsamler og anvender kun data der er tilvejebragt på legitim vis.

Koncernen har stor fokus på at beskytte adgang til enkeltpersoners data, og vil overholde alle gældende regler i de områder hvor koncernen opererer; det være sig lokalt som internationalt.

Koncernens data må ikke diskriminere mod f.eks. køn, race, politisk tilhørsforhold eller andre former for fællesskaber.

Koncernens dataetiske værdier omfatter i øvrigt – men ikke begrænset til:

- Registrering og opbevaring af data sker alene i det omfang det er nødvendigt for koncernen
- Arbejdet med data er åbent og transparent, og ledelsen bestræber sig på at sikre at data ikke benyttes og præsenteres villedende for brugere
- Data skal alene indsamles og opbevares hvor det skaber værdi for koncernen
- Der er etableret funktioner der sikrer relevant og rettidig håndtering af dataetiske dilemmaer
- Der arbejdes med IT-sikkerhed på et niveau, der minimerer risiko for at indsamlede data kommer til uvedkommendes kendskab
- Vi oplyser på forespørgsel loyalt om opbevarede data med henblik på at sikre åbenhed omkring selskabets dataetiske forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastbaserede modeller og ekstern valuarvurdering. Der henvises til note 14 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK	DKK
Nettoomsætning	2	537.373.109	480.383.561	191.200	286.800
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	12.263.185	20.521.980	911.583	-2.660.199
Andre driftsindtægter		3.389.519	615.604	1.721.000	2.046.000
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-357.438.879	-299.597.647	-912.787	-338.095
Andre eksterne omkostninger		-48.882.803	-38.462.381	-4.720.901	-1.563.826
Bruttofortjeneste		146.704.131	163.461.117	-2.809.905	-2.229.320
Personaleomkostninger	4	-68.591.916	-65.782.665	-6.238.753	-5.589.059
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-9.526.388	-9.517.888	-10.667	-166.300
Andre driftsomkostninger		-3.270.295	-7.673.991	-323.772	-34.999
Resultat før finansielle poster		65.315.532	80.486.573	-9.383.097	-8.019.678
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	39.297.980	46.713.332
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7	3.452.983	9.515.784	3.452.983	9.515.784
Finansielle indtægter	8	7.359.481	1.779.188	11.341.648	5.736.003
Finansielle omkostninger	9	-11.341.227	-10.780.407	-3.058.739	-8.352.452
Resultat før skat		64.786.769	81.001.138	41.650.775	45.592.989
Skat af årets resultat	10	-13.909.776	-17.601.829	-501.719	1.303.758
Årets resultat	11	50.876.993	63.399.309	41.149.056	46.896.747

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK	DKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		429.390	0	0	0
Goodwill		1.994.947	4.635.015	0	0
Forudbetaling		0	350.000	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	12	2.424.337	4.985.015	0	0
Grunde og bygninger	14	56.497.316	56.062.423	0	0
Investeringsejendomme	13	586.693.598	534.086.027	9.307.925	18.140.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14	20.693.693	18.495.018	629.333	485.042
Indretning af lejede lokaler	14	1.447.165	3.789.560	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	14	29.461.757	15.817.348	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	14	248.868	416.118	0	0
Materielle anlægsaktiver		695.042.397	628.666.494	9.937.258	18.625.342
Kapitalandele i dattervirksomheder	15	0	0	193.537.555	182.275.641
Kapitalandele i associerede virksomheder	16	23.244.886	19.791.903	23.244.886	19.791.903
Deposita	17	907.679	1.172.812	0	0
Finansielle anlægsaktiver		24.152.565	20.964.715	216.782.441	202.067.544
Anlægsaktiver		721.619.299	654.616.224	226.719.699	220.692.886
Færdigvarer og handelsvarer		44.719.280	29.661.202	0	0
Varebeholdninger		44.719.280	29.661.202	0	0

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK	DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.406.532	53.683.597	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	227.025.480	210.959.078
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		25.504.543	35.867.764	25.504.543	35.867.764
Andre tilgodehavender		9.093.498	7.853.720	1.559.785	1.952.938
Udskudt skatteaktiv	21	0	0	0	23.749
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	26.027.289	17.963.093
Periodeafgrænsningsposter	20	110.649	5.373.871	0	5.117.177
Tilgodehavender		83.115.222	102.778.952	280.117.097	271.883.799
Værdipapirer	18	38.331.934	31.935.483	38.331.934	31.935.483
Likvide beholdninger		38.813.844	57.786.808	21.841.913	27.275.472
Omsætningsaktiver		204.980.280	222.162.445	340.290.944	331.094.754
Aktiver		926.599.579	876.778.669	567.010.643	551.787.640

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		23.222.136	19.769.153	146.802.848	136.826.885
Reserve for udviklingsomkostninger		334.924	0	0	0
Overført resultat		449.987.931	415.626.782	326.742.143	298.569.050
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		476.669.991	438.520.935	476.669.991	438.520.935
Minoritetsinteresser		22.323.068	23.058.651	0	0
Egenkapital		498.993.059	461.579.586	476.669.991	438.520.935
Hensættelse til udskudt skat	21	28.652.735	24.639.228	6.643	0
Hensatte forpligtelser		28.652.735	24.639.228	6.643	0
Gæld til realkreditinstitutter		242.892.682	229.375.637	0	0
Kreditinstitutter		56.617.890	67.535.639	56.617.890	67.535.639
Leasingforpligtelser		5.690.479	2.511.393	0	0
Selskabsskat		8.404.209	10.486.220	8.404.209	10.486.220
Deposita		119.057	119.057	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	22	313.724.317	310.027.946	65.022.099	78.021.859

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	22	3.340.553	4.343.815	0	0
Kreditinstitutter	22	21.916.299	5.138.255	3.754.848	89.634
Leasingforpligtelser	22	1.712.956	1.531.539	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.094.031	1.367.277	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.429.190	40.354.382	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	15.896.753	26.743.225
Gæld til associerede virksomheder		0	199.000	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		48.082	260.000	13.082	0
Selskabsskat	22	5.495.284	7.733.728	5.495.284	7.733.728
Deposita		475.000	475.000	0	0
Anden gæld		19.700.973	19.103.813	151.943	678.259
Periodeafgrænsningsposter	22 23	17.100	25.100	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		85.229.468	80.531.909	25.311.910	35.244.846
Gældsforpligtelser		398.953.785	390.559.855	90.334.009	113.266.705
Passiver		926.599.579	876.778.669	567.010.643	551.787.640
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	26				
Nærtstående parter	27				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	28				
Begivenheder efter balancedagen	29				
Anvendt regnskabspraksis	30				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	19.769.153	0	415.626.782	3.000.000	438.520.935	23.058.651	461.579.586
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	-11.475.000	-14.475.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	0	1.011.480	1.011.480
Årets udviklingsomkostninger	0	0	377.617	-377.617	0	0	0	0
Årets af- og nedskrivning	0	0	-42.693	42.693	0	0	0	0
Årets resultat	0	3.452.983	0	34.696.073	3.000.000	41.149.056	9.727.937	50.876.993
Egenkapital 30. juni	125.000	23.222.136	334.924	449.987.931	3.000.000	476.669.991	22.323.068	498.993.059

Moderselskab

Egenkapital 1. juli	125.000	136.826.885	298.569.050	3.000.000	438.520.935	0	438.520.935
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Årets resultat	0	9.975.963	28.173.093	3.000.000	41.149.056	0	41.149.056
Egenkapital 30. juni	125.000	146.802.848	326.742.143	3.000.000	476.669.991	0	476.669.991

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Koncern		
	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Årets resultat		50.876.993	63.399.309
Regulering	24	11.789.012	13.471.730
Ændring i driftskapital	25	-14.797.399	8.468.202
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		47.868.606	85.339.241
Renteindbetalinger og lignende		7.578.115	1.716.082
Renteudbetalinger og lignende		-9.555.846	-8.995.026
Pengestrømme fra ordinær drift		45.890.875	78.060.297
Betalt selskabsskat		-14.216.724	-9.240.362
Pengestrømme fra driftsaktivitet		31.674.151	68.819.935
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-134.125	-3.213.917
Køb af materielle anlægsaktiver		-77.063.001	-86.558.282
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		0	-61.560
Salg af materielle anlægsaktiver		15.258.975	30.049.150
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		265.133	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-61.673.018	-59.784.609
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-16.956.044
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-2.470.525
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		12.513.784	40.963.669
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		5.860.295	0
Indgåelse af leasingforpligtelser		3.360.503	1.529.280
Optagelse af gæld til associerede virksomheder		10.164.221	5.188.565
Egenkapitalposter i øvrigt		0	25.000
Betalt udbytte		-14.475.000	-10.975.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		17.423.803	17.304.945
Ændring i likvider		-12.575.064	26.340.271
Likvider 1. juli		89.722.291	63.397.326
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-1.449	-15.306
Likvider 30. juni		77.145.778	89.722.291

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Koncern		
	Note		
		2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		38.813.844	57.786.808
Værdipapirer		38.331.934	31.935.483
Likvider 30. juni		77.145.778	89.722.291

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

John Nielsen Finans ApS - Koncernregnskab 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.

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23 DKK	2021/22 DKK	2022/23 DKK	2021/22 DKK
2. Nettoomsætning				
Geografiske markeder				
Nettoomsætning, indland	357.498.373	315.638.200	191.200	286.800
Nettoomsætning, udland	179.874.736	164.745.361	0	0
	537.373.109	480.383.561	191.200	286.800
Aktiviteter				
Kødgrossist	475.003.257	409.967.633	0	0
Restauration	21.292.796	36.822.637	0	0
Lejeindtægter og hoteldrift	41.077.056	33.593.291	191.200	286.800
	537.373.109	480.383.561	191.200	286.800

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23 DKK	2021/22 DKK	2022/23 DKK	2021/22 DKK
3. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Øvrige værdireguleringer, investeringsejendomme	8.699.010	18.619.793	-2.652.592	-2.660.199
Salg af investeringsejendomme	3.564.175	1.902.187	3.564.175	0
	12.263.185	20.521.980	911.583	-2.660.199

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Personaleomkostninger				
Lønninger	61.990.169	60.169.168	5.891.008	5.329.948
Pensioner	5.379.413	4.371.248	347.745	259.111
Andre omkostninger til social sikring	1.091.186	882.868	0	0
Andre personaleomkostninger	131.148	359.381	0	0
	68.591.916	65.782.665	6.238.753	5.589.059
Heraf udgør vederlag til direktion:				
Direktion	5.091.298	5.083.788	3.083.307	3.091.838
	5.091.298	5.083.788	3.083.307	3.091.838
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	122	133	6	4

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	2.492.247	3.089.034	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	7.034.141	6.428.854	10.667	166.300
	9.526.388	9.517.888	10.667	166.300

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
6. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud	44.149.733	53.800.221
Andel af underskud	-3.839.273	-1.845.032
Afskrivning goodwill	-1.012.480	-5.241.857
	39.297.980	46.713.332

	Koncern		Morderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
7. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Andel af overskud	3.452.983	9.515.784	3.452.983	9.515.784
	3.452.983	9.515.784	3.452.983	9.515.784

	Koncern		Morderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
8. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.070.731	4.128.950
Renteindtægter fra associerede virksomheder	518.146	773.540	518.146	773.540
Andre finansielle indtægter	6.841.335	1.005.648	6.752.771	833.513
	7.359.481	1.779.188	11.341.648	5.736.003

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	1.761.737	0	1.761.737
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	316.064	248.706
Andre finansielle omkostninger	11.059.393	8.870.684	2.742.675	6.342.009
Kursreguleringer omkostninger	249.120	147.986	0	0
Valutakurstab	32.714	0	0	0
	11.341.227	10.780.407	3.058.739	8.352.452

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
10. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.902.857	14.425.550	472.560	-1.252.934
Årets udskudte skat	4.008.152	3.176.279	30.392	-50.824
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.233	0	-1.233	0
	13.909.776	17.601.829	501.719	-1.303.758

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.452.983	9.515.783	9.975.963	32.677.801
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	9.727.937	16.502.562	0	0
Overført resultat	34.696.073	34.380.964	28.173.093	11.218.946
	50.876.993	63.399.309	41.149.056	46.896.747

Noter til årsregnskabet

12. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Færdiggjorte udviklings- projekter	Goodwill	Forudbetaling
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	0	9.385.930	350.000
Tilgang i årets løb	134.125	0	0
Afgang i årets løb	0	-2.092.203	0
Overførsler i årets løb	350.000	0	-350.000
Kostpris 30. juni	<u>484.125</u>	<u>7.293.727</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	0	4.750.915	0
Årets afskrivninger	54.735	1.425.032	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	-877.167	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>54.735</u>	<u>5.298.780</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>429.390</u>	<u>1.994.947</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

13. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	438.753.119
Tilgang i årets løb	51.740.936
Afgang i årets løb	-7.832.375
Kostpris 30. juni	<u>482.661.680</u>
Værdireguleringer 1. juli	95.332.908
Årets værdireguleringer	<u>8.699.010</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>104.031.918</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>586.693.598</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af boliger og erhvervsejendomme i København, Køge og Slagelse og måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. For ejendomme til salg eller ikke udlejet er der indhentet ekstern vurdering. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	586.693.598	534.086.027
Værdiregulering, resultatopgørelse	8.699.010	18.619.792
Budgetperiode	2023/24	2022/23
Driftsomkostninger mv. i % af lejeindtægter	16%	18%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2%	2%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4% - 6% for alle selskabets ejendomme. Det vægtede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,59%. Det fastsatte afkastkrav fordeler sig som følgende:

København: Individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4% - 4,25%. Det vægtede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,11%.

Slagelse: Individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5% - 7,2%. Det vægtede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,37%

Køge: Individuelt fastsat afkastkrav på 5,25. Det vægtede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,25%.

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

Ændringer i	-0.5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,09	4,59	5,09
Dagsværdi	658.416.532	586.693.598	529.061.614
Ændring i dagsværdi	71.722.934	0	-57.631.984

Moderselskab

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	23.430.685
Tilgang i årets løb	1.652.592
Afgang i årets løb	-7.832.375
Kostpris 30. juni	17.250.902
Værdireguleringer 1. juli	-5.290.385
Årets værdireguleringer	-2.652.592
Værdireguleringer 30. juni	-7.942.977
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	9.307.925

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på ekstern valuar vurdering og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	9.307.925	18.140.300
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.652.592	-2.660.199
Budgetperiode	2023/24	2022/23
Driftsomkostninger mv. i % af lejeindtægter	16%	16%

14. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	59.948.143	47.430.587	5.897.245	15.817.348	416.118
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0	-3.702.412	-1.629.435	0	0
Tilgang i årets løb	1.368.681	10.115.110	74.114	13.644.409	119.750
Afgang i årets løb	0	-7.145.398	-685.494	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	287.000	0	-287.000
Kostpris 30. juni	<u>61.316.824</u>	<u>46.697.887</u>	<u>3.943.430</u>	<u>29.461.757</u>	<u>248.868</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	3.885.720	28.935.569	2.107.685	0	0
Årets nedskrivninger	0	32.261	280.132	0	0
Årets afskrivninger	933.788	4.989.398	793.221	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-7.953.034	-684.773	0	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>4.819.508</u>	<u>26.004.194</u>	<u>2.496.265</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>56.497.316</u>	<u>20.693.693</u>	<u>1.447.165</u>	<u>29.461.757</u>	<u>248.868</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>0</u>	<u>7.360.949</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. juli	831.500
Tilgang i årets løb	640.000
Afgang i årets løb	-831.500
Kostpris 30. juni	<u>640.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	346.458
Årets afskrivninger	10.667
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-346.458
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>10.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>629.333</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
15. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	57.481.355	58.257.054
Tilgang i årets løb	6.784.712	1
Afgang i årets løb	0	-775.700
Kostpris 30. juni	<u>64.266.067</u>	<u>57.481.355</u>
Værdireguleringer 1. juli	117.057.732	88.398.560
Årets afgang	0	750.700
Årets resultat	40.310.460	51.955.189
Modtagne udbytter	-32.775.000	-24.302.014
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	5.497.154
Afskrivning på goodwill	-1.012.480	-5.241.857
Værdireguleringer 30. juni	<u>123.580.712</u>	<u>117.057.732</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>5.690.776</u>	<u>7.736.554</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>193.537.555</u>	<u>182.275.641</u>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	<u>0</u>	<u>3.597.154</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
J. N. Meat ApS	Slagelse	222.222	75%
CPH Homes A/S	Slagelse	500.000	85%
Københavns Lejlighedsservice ApS	Slagelse	200.000	100%
JN Bolig ApS	Slagelse	325.000	100%
Transistor Music ApS	Slagelse	125.000	100%
Strandvejen 76 Samsø ApS	Slagelse	50.000	50%
JNMJ ApS	Slagelse	80.000	100%
Skanbif ApS	Slagelse	125.000	100%
JN 11 ApS	Slagelse	200.000	100%
Slagelse Homes ApS	Slagelse	50.000	100%
Slagelse Homes 2 ApS	Slagelse	50.000	100%
Slagelse Homes 3 ApS	Slagelse	50.000	100%
Slagelse Homes 4 ApS	Slagelse	50.000	100%
Ejendomsselskabet Thomsensvej Slagelse ApS	Slagelse	50.000	100%

Noter til årsregnskabet

Café Antvorskov ApS	Slagelse	50.000	100%
Onlysleep A/S	Slagelse	5.620.000	100%
JN Property Solutions ApS	Slagelse	40.000	80%
Beeflover ApS	Slagelse	50.000	100%
DOMC ApS	Slagelse	50.000	50%
Butcha ApS	Slagelse	50.000	100%
JCO Holding ApS	Slagelse	80.000	100%
Nørmark Meat ApS	Vejle	40.000	75%
JJ Finans Spanien ApS	Slagelse	50.000	100%

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
16. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. juli	22.750	22.750	22.750	22.750
Kostpris 30. juni	22.750	22.750	22.750	22.750
Værdireguleringer primo 1. juli	19.769.153	10.253.369	19.769.153	10.253.369
Årets resultat	3.452.983	9.515.784	3.452.983	9.515.784
Værdireguleringer 30. juni	23.222.136	19.769.153	23.222.136	19.769.153
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	23.244.886	19.791.903	23.244.886	19.791.903

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Sydhavns Plads 4 ApS	Slagelse	50.000	46%

Noter til årsregnskabet

17. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Deposita	Andre tilgodehavender
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	1.172.812	5.308.569
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	-265.133	0
Kostpris 30. juni	<u>907.679</u>	<u>5.308.569</u>
Nedskrivninger 1. juli	0	5.308.569
Nedskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>5.308.569</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>907.679</u>	<u>0</u>

Moderselskab

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. juli	5.308.569
Kostpris 30. juni	<u>5.308.569</u>
Nedskrivninger 1. juli	5.308.569
Nedskrivninger 30. juni	<u>5.308.569</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>

18. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 30. juni
	DKK	DKK
Koncern		
Børsnoterede aktier	5.897.202	38.331.934
Moderselskab		
Børsnoterede aktier	5.897.202	38.331.934

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
DKK	DKK	DKK	DKK

19. Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling efter mere end 1 år efter regnskabsårets udløb:

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	212.828.516	199.125.054
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0	25.504.543	35.867.764
Andre tilgodehavender	2.778.661	0	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	0	0	10.547.748	15.539.151
	2.778.661	0	248.880.807	250.531.969

20. Periodeafgrænsningsposter

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

Koncern		Moderselskab	
2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
DKK	DKK	DKK	DKK

21. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. juli	24.639.228	21.462.949	-23.749	27.075
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.888.899	3.176.279	30.392	-50.824
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	124.608	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. juni	28.652.735	24.639.228	6.643	-23.749

Noter til årsregnskabet

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:

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	223.438.609	212.180.639	0	0
Mellem 1 og 5 år	19.454.073	17.194.998	0	0
Langfristet del	242.892.682	229.375.637	0	0
Inden for 1 år	3.340.553	4.343.815	0	0
	246.233.235	233.719.452	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	56.617.890	67.535.639	56.617.890	67.535.639
Langfristet del	56.617.890	67.535.639	56.617.890	67.535.639
Inden for 1 år	0	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	21.916.299	5.138.255	3.754.848	89.634
Kortfristet del	21.916.299	5.138.255	3.754.848	89.634
	78.534.189	72.673.894	60.372.738	67.625.273
Leasingforpligtelser				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.690.479	2.511.393	0	0
Langfristet del	5.690.479	2.511.393	0	0
Inden for 1 år	1.712.956	1.531.539	0	0
	7.403.435	4.042.932	0	0
Selskabsskat				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.404.209	10.486.220	8.404.209	10.486.220
Langfristet del	8.404.209	10.486.220	8.404.209	10.486.220
Inden for 1 år	5.495.284	7.733.728	5.495.284	7.733.728
	13.899.493	18.219.948	13.899.493	18.219.948

Noter til årsregnskabet

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	119.057	119.057	0	0
Langfristet del	<u>119.057</u>	<u>119.057</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	475.000	475.000	0	0
Øvrige deposita	0	0	0	0
Kortfristet del	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>594.057</u>	<u>594.057</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

23. Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-7.359.481	-1.779.188
Finansielle omkostninger	11.341.227	10.780.407
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	9.613.658	16.906.446
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-12.263.185	-20.521.980
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.452.983	-9.515.784
Skat af årets resultat	<u>13.909.776</u>	<u>17.601.829</u>
	<u>11.789.012</u>	<u>13.471.730</u>

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
25. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-15.058.078	-787.250
Ændring i tilgodehavender	9.081.875	-11.197.824
Ændring i leverandører mv.	-8.821.196	20.453.276
	-14.797.399	8.468.202

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK

26. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	497.678.406	451.559.906	0	0
--	-------------	-------------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 60.406 (moder: TDKK 9.020), der giver pant i investeringsejendomme, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	234.380.833	203.998.604	9.000.000	18.140.300
Værdipapirer med en saldo på balancedagen pålydende	38.331.934	31.935.483	38.331.934	31.935.483
Virksomhedspant på TDKK 15.000, der giver pant i simple fordringer, varebeholdninger, samt driftsinventar og materiel	99.267.754	84.571.410	0	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:

Indestående i Grundejernes Investeringsfond	423.703	285.557	0	0
---	---------	---------	---	---

Noter til årsregnskabet

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	197.340	130.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	246.792	5.400	0	0
	<u>444.132</u>	<u>135.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Huslejeforpligtelser	4.423.555	8.069.159	0	0
----------------------	-----------	-----------	---	---

Andre eventualforpligtelser

Moderselskabet har afgivet erklæringer over for datterselskaberne, Beeflover ApS, Butca ApS, Cafe Antvorskov ApS, Ejendomsselskabet Thomsensvej ApS, JCO Holding ApS, JN 11 ApS, Strandvejen 76 Samsø ApS, JN Property Solutions ApS, Slagelse Homes ApS, Slagelse Homes 2 ApS, Slagelse Homes 3 ApS og Slagelse Homes 4 ApS, omkring at dette ikke vil kræve sit mellemværende på TDKK 144.588 tilbage før at selskabernes finansielle stilling tillader dette. Disse erklæringer er gældende frem til 30. juni 2024.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 13.899.493. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet og koncernen har til sikkerhed for betalingsgarantier mv. i datterselskabet CPH Homes A/S afgivet sikkerhed i værdipapirdepot og dele af likviderne. Betalingsgarantierne udgør i alt TDKK 49.740.

Moderselskabet og koncernen har stillet sikkerhed for associeret virksomhed Sydhavns Plads 4 ApS' mellemværende med bank og realkreditinstitut. Restgælden pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 84.692. Hæftelsen er begrænset til TDKK 17.500.

Af koncernens likvider udgør TDKK 6.988 indestående på sikringskonti.

27. Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
John Sashi Nielsen, Fadet 6, 36, 1799 København V	Hovedanpartshaver
Øvrige nærtstående parter	
Claus Schou Sashi Nielsen, Rensevej 2-4, 4200 Slagelse	Anpartshaver

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7. Alle transaktioner er indgået på normale markedsvilkår.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
28. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
PricewaterhouseCoopers		
Revisionshonorar	458.500	364.500
Andre ydelser	<u>94.500</u>	<u>104.000</u>
	<u>553.000</u>	<u>468.500</u>
Beierholm		
Revisionshonorar	0	107.133
Andre ydelser	<u>0</u>	<u>56.300</u>
	<u>0</u>	<u>163.433</u>

29. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

30. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Nielsen Finans ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022/23 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 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 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 eventualforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

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

Noter til årsregnskabet

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

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 købesumallokeringen 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 trinvisse erhvervelser medregnes den bogførte værdi af de eksisterende kapitalandele i kostprisen.

Noter til årsregnskabet

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.

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 (finansiell 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 præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post., jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og 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 omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Selskabet er sambeskattet med dets 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).

Noter til årsregnskabet

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid på 10 år, der er fastlagt på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Udviklingsprojekter

Omkostninger på udviklingsprojekter omfatter gager, afskrivninger og andre omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger samt selve udviklingsomkostningerne.

Udviklingsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, i takt med at omkostningerne afholdes.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger reserveres i posten 'Reserve for udviklingsomkostninger' under egenkapitalen. Reserven omfatter udelukkende udviklingsomkostninger, som er indregnet i regnskabsår, der begynder den 1. januar 2016 eller senere. Reserven reduceres løbende med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives fra tidspunktet for færdiggørelsen lineært over den periode, hvori udviklingsarbejdet forventes at frembringe økonomiske fordele. Afskrivningsperioden udgør år.

Øvrige immaterielle anlægsaktiver

Øvrige immaterielle måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Noter til årsregnskabet

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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 er for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2023 opgjort for hver enkelt ejendom 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.

Hvis byggeriet for egne investeringsejendomme er under opførelse, er så fremskredet, at dagsværdien kan måles pålideligt, indregnes ejendomme til dagsværdi fratrukket estimerede omkostninger til færdiggørelse.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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
Indretning af lejede lokaler	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og 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 underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og øvrige langfristede tilgodehavender.

Varebeholdninger

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

Nettorealisationstværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationstværdien 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 nettorealisationstværdi, hvilket normalt udgør nominel 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

Værdipapirer, 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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel 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 selskabsdeltagere.

Noter til årsregnskabet

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

Bruttomargin	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$