

Jensen & Nielsen Gruppen A/S
Trindholmsgade 4,4, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 80 26 33 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2025.

Thomas Linneberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Hovedtal og nøgletal for koncernen
- 8 Ledelsesberetning

Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 16 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 17 Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden
- 18 Pengestrømsopgørelse
- 19 Noter
- 31 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Jensen & Nielsen Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. marts 2025

Direktion

Thomas Linneberg
Direktør

Bestyrelse

Dorthe Møller Jochimsen

Henrik Skaarup Nielsen

Jan Jensen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Jensen & Nielsen Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Jensen & Nielsen Gruppen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet 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.

Kolding, den 28. marts 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jensen & Nielsen Gruppen A/S Trindholmsgade 4,4 6000 Kolding
	CVR-nr.: 80 26 33 17
	Stiftet: 15. januar 1977
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 47. regnskabsår
Bestyrelse	Dorthe Møller Jochimsen Henrik Skaarup Nielsen Jan Jensen, Formand
Direktion	Thomas Linneberg, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Dattervirksomheder	Jensen & Nielsen Byggeri Øst A/S, Kolding Jensen & Nielsen Byggeri A/S, Kolding Skovlunde Bycenter Lejl. 21 ApS, Kolding Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS, Kolding Medarbejderselskabet Jensen & Nielsen Byggeri Holding ApS, Kolding Lindehaven Taastrup Etape 4 ApS, Kolding
Kapitalinteresse	Ejendomsselskabet Smedeland 28 ApS, Kolding

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	38.771	14.382	6.289	29.051	49.266
Resultat af primær drift	25.812	4.359	25.232	22.823	36.369
Finansielle poster, netto	-12.210	-117	89.822	12.542	3.354
Årets resultat	13.448	10.149	108.483	30.503	32.124
Balance:					
Balancesum	689.387	424.201	412.420	157.087	200.733
Investeringer i materielle anlægsaktiver	86.700	145	63	479	5.561
Egenkapital	178.585	165.191	164.363	72.013	57.857
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-2.025	-76.212	33.508	22.782	181
Investeringsaktivitet	-182.272	19.773	-155.812	51.227	70.206
Finansieringsaktivitet	189.520	50.136	87.675	-35.947	-18.559
Pengestrømme i alt	5.224	-6.303	-34.629	38.062	51.828
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	13	15	16	14	17
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	23,6	64,8	57,6	197,4	118,8
Soliditetsgrad	25,9	38,9	37,6	39,7	27,7
Egenkapitalforrentning	7,9	6,3	96,6	45,3	60,0

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$

Hovedtal og nøgletal for koncernen

***Resultat**

Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at udføre entreprisopgaver, herunder projekt- og byggeledelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste for modervirksomheden udgør 43.987.801 kr. mod 210.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13.507.293 kr. mod 10.150.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som acceptabelt under hensyn til markedsforhold.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 38.770.878 kr. mod 14.382.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13.448.163 kr. mod 10.149.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som acceptabelt under hensyn til markedsforhold.

Koncernen har i indeværende år fastholdt fokus på at sikre gennemførelse af igangværende projekter og ikke at igangsætte nye projekter før det anses som forsvarligt. Det makroøkonomiske klima som forsat har været præget af et højt renteniveau og lavere end normalt efterspørgsel efter nye udviklingsprojekter har begrænset opstart af nye projekter. I slutningen af regnskabsåret begynder renten at falde og investorerne begynder at henvende sig igen omkring nye projekter. Vi har derfor i slutningen af regnskabsåret opstartet nye projekter som vil have stor fokus i den kommende tid.

Koncernens resultat er som følge heraf lidt lavere end forventet ved aflæggelse af årsrapporten for 2022/23.

Vi har forsat haft stor fokus på at implementere vores nye strategi og ESG politik gennem konkrete handlingsplaner og aktiviteter til at styrke vores fundament i virksomheden og forberede vækstfasen i virksomheden gennem:

- Styrkelse og udvidelse af vores finansieringsmuligheder
- Effektivisering af vores byggesystem for at minimere spild i byggeprocessen og udnytte synergier.
- Implementere den grønne omstilling i vores byggesystem som en integreret del med fokus på relevante bæredygtigt aktiviteter der gør en forskel for vores omverden og samtidig er bæredygtige økonomisk på den lange bane.
- Forsat udvikle vores governace og gennemsigtighed i virksomheden gennem klare udførelses- og beslutningsprocesser.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens værdiansættelse af investeringsejendomme bygge på værdiansættelse af igangværende opførelse af byggeprojekt, som er overdraget til ekstern investor medio 2022 med closing primo 2025. Ejendommen er en projektejendom med opførelse af blandet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Skovlunde ved Ballerup, København.

Værdien i 2024 er baseret på underskreven overdragelsesaftale samt en værdiansættelse ud fra projektøkonomi, samt en afkastbaseret værdiansættelse. Som følge af, at byggeriet ikke fuldt ud er afsluttet og ejendommen dermed ikke fuldt ud er i drift, er fastsættelsen af driftsafkast samt afkastkrav forbunden med usikkerhed.

Ejendomsudvikling er under opførelse og forventes afsluttet primo 2025.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Koncernen værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af underskreven overdragelsesaftale mellem uafhængige parter medio 2022.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendomme pr. 30. september 2024 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

Finansielle risici

Driftsmæssige risici

Koncernens væsentligste driftsrisici er knyttet til evnen til at være stærkt positioneret på de markeder, hvor ejendomsudvikling foregår og projekter sælges. Koncernens aktiviteter er generelt underlagt almindelig risici i forhold til de generelle samfundskonjunkturer i byggebranchen, herunder finansielle konjunkturer på investeringsmarkederne.

Valutarisici

Koncernen er ikke underlagt særlige valutarisici, som følge af, at selskabet alene opererer på det danske marked.

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af likvide midler, er i årets løb steget fra en gæld på 30.650 t.kr. til en gæld på 303.678 t.kr. Koncernen opererer primært med kortfristet byggefinansiering med variabel rente og er således underlagt almindelig renterisiko i byggefasen.

Kreditrisici

Selskabet har ikke væsentlig risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Selskabets politik for at reducere kreditrisici medfører, at alle større kunder og samarbejdspartnere løbende kreditvurderes.

Ledelsesberetning

Miljøforhold

Koncernen er underlagt almindelige miljøhensyn i henhold til gældende danske regler og stiller generelt krav til, at selskabets aktiviteter drives, så aktiviteterne løbende belaster miljøet mindst muligt.

Bæredygtighed

Koncernen har fokus på at videreudvikle forretningen gennem implementering af en ny strategi, hvor ansvarlighed (ESG) indenfor miljøforhold og bæredygtighed, sociale forhold og medarbejderforhold samt god selskabsledelse og gennemsigtighed bliver en integreret del af strategien og de underliggende handlingsplaner.

Videnressourcer

Koncernen har via selskabets normale aktiviteter oparbejdet en faglig kvalificeret arbejdskraft, og opbygget stor viden inden for bygge- og ejendomsudviklingsbranchen. Der arbejdes organisatorisk på løbende at vedligeholde og tiltrække faglig kvalificerede medarbejdere.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ikke i regnskabsåret afholdt omkostninger til forskning og udvikling.

Den forventede udvikling

Koncernen forventer for det kommende år et tilfredsstillende resultat på et højere niveau end foregående regnskabsår dels grundet øget interesse fra kunder og dels grundet igangsættelse af nyt/nye projekt som vil bidrage positivt til resultatet.

Selskabet forventer fortsat at have en positiv likviditet og cashflow fra driften i 2024/25.

I lighed med tidligere år er de usikre faktorer især knyttet til rente- og byggematerialeudviklingen. Forventningerne er i denne forbindelse baseret på uændret niveau i forhold til indeværende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsafslutning har virksomheden pr. 31.01.2025 afleveret projektet i Skovlunde til køber i henhold til kontrakten og til aftalt tid. Virksomheden har i forbindelse med afleveringen indfriet alle gældsposter i forbindelse med projektet, t.kr. 55.256. Bygge kreditter i koncernen, t.kr. 278.947 er ligeledes indfriet og derudover er tilgodehavende på i alt t.kr. 101.730 modtaget i forbindelse med aflevering af projektet.

Det har bevirket at gæld til pengeinstitutter samt anden gæld er markant nedbragt. Balancen er slanket og den likvide beholdning er markant forbedret.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
	38.770.878	14.382	43.987.801	210
	Værdiregulering af investerings ejendomme	-3.029.935	0	0
2	Personaleomkostninger	-9.519.008	-9.920	-5.237
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-156.225	-103	-76
	Andre driftsomkostninger	<u>-253.886</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansielle poster	25.811.824	4.359	37.942.658
	Indtægt af kap. i tilknyttede virks.	0	-62	-17.186.051
	Indtægter af kapitalinteresser	0	277	0
	Fortjeneste på kapitalandele	514.525	4.351	2.125.367
	Andre finansielle indtægter	1.013.127	52	1.327.337
3	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-13.738.113</u>	<u>-4.735</u>	<u>-1.798.722</u>
	Resultat før skat	13.601.363	4.242	22.410.589
	Skat af årets resultat	<u>-153.200</u>	<u>5.907</u>	<u>-8.903.296</u>
4	Årets resultat	<u>13.448.163</u>	<u>10.149</u>	<u>13.507.293</u>
	Koncernens resultat fordeler sig således:			
	Aktionærer i Jensen & Nielsen Gruppen A/S	13.507.293	10.150	
	Minoritetsinteresser	<u>-59.130</u>	<u>-1</u>	
		<u>13.448.163</u>	<u>10.149</u>	

Balance 30. september

Note	Aktiver	Koncern		Modervirksomhed	
		2024 kr.	2023 t.kr.	2024 kr.	2023 t.kr.
	Anlægsaktiver				
5	Andre anlæg og driftsmateriel	921.219	402	182.394	268
6	Investeringsejendomme under opførelse	481.871.438	270.931	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	482.792.657	271.333	182.394	268
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	72.353.132	79.539
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.971.922	1.933
9	Kapitalinteresser	92.000.000	0	92.000.000	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	125.000	0	125.000	0
11	Deposita	96.935	196	96.935	97
	Finansielle anlægsaktiver i alt	92.221.935	196	166.546.989	81.569
	Anlægsaktiver i alt	575.014.592	271.529	166.729.383	81.837
	Omsætningsaktiver				
	Fremstillede varer og handelsvarer	4.004.547	4.005	4.004.547	4.005
	Varebeholdninger i alt	4.004.547	4.005	4.004.547	4.005
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.107.292	36.252	7.776.161	32.016
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	41.924.381	52.688	6.917.520	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	88.500	47	148.233.076	114.179
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	410
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	3.617
	Andre tilgodehavender	51.207.225	52.155	46.480.811	47.642
13	Periodeafgrænsningsposter	855.404	563	185.056	323
	Tilgodehavender i alt	98.182.802	141.705	209.592.624	198.187

Balance 30. september

<u>Note</u>		Koncern		Modervirksomhed	
		2024 kr.	2023 t.kr.	2024 kr.	2023 t.kr.
	Aktiver				
	Likvide beholdninger	<u>12.185.191</u>	<u>6.962</u>	<u>23.535</u>	<u>430</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>114.372.540</u>	<u>152.672</u>	<u>213.620.706</u>	<u>202.622</u>
	Aktiver i alt	<u>689.387.132</u>	<u>424.201</u>	<u>380.350.089</u>	<u>284.459</u>

Balance 30. september

Note	Passiver	Koncern		Modervirksomhed	
		2024 kr.	2023 t.kr.	2024 kr.	2023 t.kr.
	Egenkapital				
	Virksomhedskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	36.130.668	53.317
	Overført resultat	<u>178.178.493</u>	<u>164.671</u>	<u>142.047.825</u>	<u>111.354</u>
	Egenkapital før minoritetsinteresser	178.678.493	165.171	178.678.493	165.171
	Minoritetsinteresser	<u>-93.397</u>	<u>20</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>178.585.096</u>	<u>165.191</u>	<u>178.678.493</u>	<u>165.171</u>
	Hensatte forpligtelser				
14	Hensættelser til udskudt skat	20.827.049	20.863	29.400	65
15	Andre hensatte forpligtelser	<u>1.466.946</u>	<u>1.591</u>	<u>230.608</u>	<u>231</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>22.293.995</u>	<u>22.454</u>	<u>260.008</u>	<u>296</u>
	Gældsforpligtelser				
16	Deposita	2.607.900	0	0	0
17	Anden gæld	<u>799.728</u>	<u>776</u>	<u>187.711</u>	<u>183</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.407.628</u>	<u>776</u>	<u>187.711</u>	<u>183</u>

Balance 30. september

Note	Passiver	Koncern		Modervirksomhed	
		2024 kr.	2023 t.kr.	2024 kr.	2023 t.kr.
	Gæld til pengeinstitutter	315.863.153	126.324	30.673.282	23.518
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	72.916.150	0	72.000.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.055.205	33.499	6.771.754	2.658
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	21.728.280	22.611
	Selskabsskat	5.218.867	1.255	5.218.867	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	5.070.019	0
	Anden gæld	<u>63.047.038</u>	<u>74.702</u>	<u>59.761.675</u>	<u>70.022</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>485.100.413</u>	<u>235.780</u>	<u>201.223.877</u>	<u>118.809</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>488.508.041</u>	<u>236.556</u>	<u>201.411.588</u>	<u>118.992</u>
	Passiver i alt	<u>689.387.132</u>	<u>424.201</u>	<u>380.350.089</u>	<u>284.459</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

18 Oplysninger om dagsværdi

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20 Eventualposter

21 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	Minoritetsin- teresser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	500	0	0	154.521	9.342	164.363
Overført til overført resultat	0	0	0	10.150	0	10.150
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	21	21
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	-9.342	-9.342
Andel af årets resultat	0	0	0	0	-1	-1
Egenkapital 1. oktober 2023	500	0	0	164.671	20	165.191
Overført til overført resultat	0	0	0	13.507	0	13.507
Andel af årets resultat	0	0	0	0	-113	-113
	500	0	0	178.178	-93	178.585

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	500	74.693	79.827	155.020
Resultatandel	0	-21.376	31.527	10.151
Egenkapital 1. oktober 2023	500	53.317	111.354	165.171
Resultatandel	0	-17.186	30.694	13.508
	500	36.131	142.048	178.679

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
Årets resultat	13.448.163	10.149
22 Reguleringer	-35.517.523	-5.935
23 Ændring i driftskapital	28.994.364	-71.885
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	6.925.004	-67.671
Renteindbetalinger og lignende	1.013.127	52
Renteudbetalinger og lignende	-13.738.113	-4.735
Pengestrøm fra ordinær drift	-5.799.982	-72.354
Betalt selskabsskat	3.775.300	-3.858
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.024.682	-76.212
Køb af materielle anlægsaktiver	-163.577.532	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	15.186
Køb af finansielle anlægsaktiver	-92.125.000	0
Salg af kapitalinteresser	514.525	4.310
Modtagne udbytter	0	277
Forudbetaling	72.916.150	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-182.271.857	19.773
Afdrag på langfristet gæld	23.252	-123
Ændring i mellemværende med associerede virksomheder	-42.000	190
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	189.538.796	59.390
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	-9.321
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	189.520.048	50.136
Ændring i likvider	5.223.509	-6.303
Likvider primo	6.961.682	13.265
Likvider ultimo	12.185.191	6.962
Likvider		
Likvide beholdninger	12.185.191	6.962
Likvider ultimo	12.185.191	6.962

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens værdiansættelse af investeringsejendomme bygge på værdiansættelse af igangværende opførelse af byggeprojekt, som er overdraget til ekstern investor medio 2022 med closing primo 2025. Ejendommen er en projektejendom med opførelse af blandet ejendom med bolig- og retailejendom beliggende i Skovlunde ved Ballerup, København.

Værdien i 2024 er baseret på underskrevet overdragelsesaftale samt en værdiansættelse ud fra projektøkonomi, samt en afkastbaseret værdiansættelse. Som følge af, at byggeriet ikke fuldt ud er afsluttet og ejendommen dermed ikke fuldt ud er i drift, er fastsættelsen af driftsafkast samt afkastkrav forbunden med usikkerhed.

Ejendomsudvikling er under opførelse og forventes afsluttet primo 2025.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	8.633.100	8.909	5.287.094	4.794
Pensioner	754.329	863	446.335	376
Andre omkostninger til social sikring	131.579	148	71.016	67
	<u>9.519.008</u>	<u>9.920</u>	<u>5.804.445</u>	<u>5.237</u>
Direktion og bestyrelse	<u>3.894.124</u>	<u>3.945</u>	<u>3.894.124</u>	<u>3.945</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>13</u>	<u>15</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>13.738.113</u>	<u>4.735</u>	<u>1.798.722</u>	<u>1.211</u>
	<u>13.738.113</u>	<u>4.735</u>	<u>1.798.722</u>	<u>1.211</u>

Noter

	Modervirksomhed	
	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-17.186.249	-21.377
Overføres til overført resultat	30.693.542	31.527
Disponeret i alt	13.507.293	10.150

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
5. Andre anlæg og driftsmateriel				
Kostpris primo	1.358.217	1.256	883.208	738
Tilgang i årets løb	792.300	927	0	145
Afgang i årets løb	-217.500	-825	0	0
Kostpris ultimo	1.933.017	1.358	883.208	883
Af- og nedskrivninger primo	-955.626	-887	-615.252	-539
Årets afskrivninger	-156.225	-103	-85.562	-76
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	100.053	34	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.011.798	-956	-700.814	-615
Regnskabsmæssig værdi ultimo	921.219	402	182.394	268

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
6. Investeringsejendomme under opførelse				
Kostpris primo	185.489.370	170.736	0	0
Tilgang i årets løb	213.970.023	106.009	0	0
Afgang i årets løb	0	-91.255	0	0
Kostpris ultimo	399.459.393	185.490	0	0
Regulering til dagsværdi primo	85.441.980	115.270	0	0
Afgang i årets løb	0	-39.737	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-3.029.935	9.908	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	82.412.045	85.441	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	481.871.438	270.931	0	0

Koncernens investeringsejendomme består af retailejendomme under opførelse på i alt 184 boliglejligheder på i alt 12.507 kvm og 2 detailbutikker på i alt 3.473 kvm samt 128 tilhørende parkeringspladser beliggende i Skovlunde, ved Ballerup tæt på København.

Investeringsejendomme under opførelse er indregnet på baggrund af underskrevne anpartsoverdragelsesaftale mellem uafhængige parter, underskrevet medio 2022 samt fastpriskontrakt med hovedentreprenør på opførelse af ejendommene.

Opførelsen af koncernens ejendomme afsluttes primo 2025.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	26.222.464	48.794
Tilgang i årets løb	0	0	10.000.000	7.541
Afgang i årets løb	0	0	0	-30.113
Kostpris ultimo	0	0	36.222.464	26.222
Opskrivninger primo	0	0	53.316.719	48.745
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	-11.923.219	-3.408
Eliminering af intern avance	0	0	-5.262.832	7.980
Opskrivninger ultimo	0	0	36.130.668	53.317
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	72.353.132	79.539

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Jensen & Nielsen Gruppen A/S kr.
Jensen & Nielsen Byggeri Øst A/S, Kolding	100 %	10.015.669	-185.393	10.015.669
Jensen & Nielsen Byggeri A/S, Kolding	90 %	18.289.697	-1.052.388	16.460.727
Skovlunde Bycenter Lejl. 21 ApS, Kolding	100 %	12.375.393	-973.838	12.375.393
Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS, Kolding	100 %	56.732.178	-9.789.353	56.732.178
Medarbejderselskabet Jensen & Nielsen Byggeri Holding ApS, Kolding	58 %	-93.396	-140.786	0
Lindehaven Taastrup Etape 4 ApS, Kolding	100 %	0	0	0
Intern, avance	100 %	-23.230.835	-5.262.832	-23.230.835
		74.088.706	-17.404.590	72.353.132

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	1.933.257	0
Tilgang i årets løb	0	0	38.665	1.933
Kostpris ultimo	0	0	1.971.922	1.933
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	1.971.922	1.933
Der specificeres således:				
Tilgodehavende hos Medarbejderselskabet JN Construction ApS	0	0	1.971.922	1.933
	0	0	1.971.922	1.933

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
9. Kapitalinteresser				
Kostpris primo	0	0	0	21
Tilgang i årets løb	92.000.000	0	92.000.000	0
Afgang i årets løb	0	0	0	-21
Kostpris ultimo	92.000.000	0	92.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.000.000	0	92.000.000	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Jensen & Nielsen Gruppen A/S
		kr.	kr.	kr.
Ejendomsselskabet Smedeland 28 ApS, Kolding	100 %	90.101.359	-1.898.641	92.000.000
		90.101.359	-1.898.641	92.000.000

For kapitalinteresser der er solgt på bindende investortilsagn inde 30. september 2024, er undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 114, stk. 2 nr. 3 anvendt og de pågældende kapitalinteresser indgår ikke i konsolideringen.

10. Andre værdipapirer og kapitalandele

Tilgang i årets løb	125.000	0	125.000	0
Kostpris ultimo	125.000	0	125.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	125.000	0	125.000	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
11. Deposita				
Kostpris primo	196.378	188	96.935	94
Tilgang i årets løb	0	8	0	3
Afgang i årets løb	-99.443	0	0	0
Kostpris ultimo	96.935	196	96.935	97
Regnskabsmæssig værdi ultimo	96.935	196	96.935	97
12. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af periodens produktion	272.189.480	132.916	6.917.520	0
Aconto faktureringer	-230.265.099	-80.228	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	41.924.381	52.688	6.917.520	0
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	41.924.381	52.688	6.917.520	0
	41.924.381	52.688	6.917.520	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
13. Periodeafgrænsningsposter				
Andre periodeafgrænsningsposter	855.404	563	185.056	323
	855.404	563	185.056	323

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger, herunder forsikringer, EDB-omkostninger og leasingudgifter. Periodeafgrænsningsposter omfatter ligeledes forudbetalt løn.

14. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	20.863.127	31.171	65.100	-2.283
Udskudt skat af årets resultat	1.623.509	-6.564	-35.700	2.348
Eliminering af intern avance	-1.659.587	-3.699	0	0
Udskudt skat anvendt i sambeskatningen sidste år	0	-45	0	0
	20.827.049	20.863	29.400	65

15. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser primo	1.590.888	1.140	230.608	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-123.942	451	0	231
	1.466.946	1.591	230.608	231
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	414.797	0	0	0
1-5 år	1.052.149	1.591	230.608	231
	1.466.946	1.591	230.608	231

Hensatte forpligtelser udgøres af en hensat forpligtelse til garantiarbejde indenfor koncernens normale garantiperiode baseret på ledelsens skøn over forventede garantiomkostninger.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
16. Deposita				
Deposita i alt	<u>2.607.900</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
17. Anden gæld				
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	<u>799.728</u>	<u>776</u>	<u>187.711</u>	<u>183</u>
	<u>799.728</u>	<u>776</u>	<u>187.711</u>	<u>183</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>799.728</u>	<u>776</u>	<u>187.711</u>	<u>183</u>
18. Oplysninger om dagsværdi				
Koncern				
			<u>Investerings- ejendomme kr.</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele kr.</u>
Dagsværdi ultimo			<u>481.871.438</u>	<u>125.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			<u>-3.029.935</u>	<u>0</u>

Noter

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 317.537 t.kr. til sikkerhed for bankgæld t.kr. 278.947. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Koncernen har afgivet transport i entreprenørgaranti til sikkerheds for bankgæld t.kr. 25.791.

Moderselskabet:

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 30 t.kr. til sikkerhed for ejerforening samt ejerpantebreve på i alt 3.024 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde, som er indregnet som varebeholdninger, med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 4.005.

Til sikkerhed for alt mellemværende til pengeinstitutter, er der afgivet pant i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2024 på t.kr. 56.732.

20. Eventualposter Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen:

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 447 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 2-12 måneder og en samlet restleasingydelse på 329 t.kr.

Moderselskabet:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 322 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 9-12 måneder og en samlet restleasingydelse på 276 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds banklån. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 30. september 2024 i alt 6.243 t.kr.

Selskabet har stillet kautionserklæring samt erklæring for alt mellemværende til pengeinstitut i tilknyttet virksomhed.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Koncernen:

Koncernen har afgivet arbejdsgarantier pr. 30. september 2024 på i alt t.kr. 11.787. Koncernen har til dækning af eventuelt garantiarbejde modtaget arbejdsgarantier fra underentreprenører.

Noter

20. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Moderselskabet:

Selskabet har afgivet arbejdsgarantier pr. 30. september 2024 på i alt t.kr. 2.128. Selskabet har til dækning af eventuelle garantiarbejder modtaget arbejdsgarantier fra underentreprenører.

Selskabet har afgivet lejergaranti overfor betingede solgte projekter i tilknyttede virksomheder for tilknyttet virksomhed. Lejergarantien udgør i alt t.kr. 4.173.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

ANNA Holding, Kolding ApS

Kapitalejer

JANIDОВI Holding ApS

Kapitalejer

Transaktioner

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7 er koncernes transaktioner foretaget på markedsmæssige vilkår.

Noter

	Koncern	
	2023/24	2022/23
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
22. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	156.225	103
Indtægter fra kapitalandele	-514.525	-4.290
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-48.291.295	-248
Udbytte kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-277
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	253.886	0
Andre finansielle indtægter	-1.013.127	-52
Øvrige finansielle omkostninger	13.738.113	4.735
Skat af årets resultat	153.200	-5.906
	<u>-35.517.523</u>	<u>-5.935</u>
23. Ændring i driftskapital		
Ændring i igangværende arbejder	10.763.916	-7.890
Ændring i tilgodehavender	17.899.319	-30.050
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	331.129	-33.945
	<u>28.994.364</u>	<u>-71.885</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jensen & Nielsen Gruppen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Jensen & Nielsen Gruppen A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Jensen & Nielsen Gruppen A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

For kapitalinteresser der er solgt på bindende investortilsagn inden balancedagen, anvendes undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 114, stk. 2 nr. 3 og de pågældende kapitalandele konsolideres som følge heraf ikke i koncernen.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, indregnes nettoomsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris på balancedagen.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acountofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acountofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraxis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Jensen & Nielsen Gruppen A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under "Renteindtægter og udbytter, modtaget".

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.