

JN Group Kolding A/S
Nytorv 5, 1, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2018 - 30. september 2019

CVR-nr. 80 26 33 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2020.

Jan Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

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

Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

- 9 Anvendt regnskabspraksis
- 18 Resultatopgørelse
- 19 Balance
- 23 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 24 Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden
- 25 Pengestrømsopgørelse
- 26 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for JN Group Kolding 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. marts 2020

Direktion

Jan Jensen

Bestyrelse

Dorthe Møller Jochimsen

Henrik Skaarup Nielsen
Formand

Jan Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærene i JN Group Kolding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JN Group Kolding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

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 9. marts 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	JN Group Kolding A/S Nytorv 5, 1 6000 Kolding
	CVR-nr.: 80 26 33 17
	Stiftet: 15. januar 1977
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 42. regnskabsår
Bestyrelse	Dorthe Møller Jochimsen Henrik Skaarup Nielsen, Formand Jan Jensen
Direktion	Jan Jensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Dattervirksomheder	Ejd. selskabet Sdr. Havnegade 32 ApS, Kolding JN Construction København A/S, Kolding JN Construction Kolding A/S, Kolding Ejd. selskabet Havneparken Kolding ApS, Kolding Ejd. selskabet Amagerbrogade 160, Kbh ApS, Kolding Medarbejderselskabet JN Construction ApS, Kolding Ejd. selskabet Trindholmsgade ApS, Kolding Ejd. selskabet Birkemose Allé 21 A/S, Kolding
Associerede virksomheder	Skovlunde 2 A ApS, Kolding Ejendomsselskabet Arresøvej 26 ApS, Kolding Lindehaven Taastrup Etape 4 ApS, Kolding Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S, Kolding Lys 4 28 ApS, Kolding Ejendomsselskabet VHF & JNG Nr. 2 ApS, Kolding

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Resultatopgørelse:		
Bruttofortjeneste	12.061	9.985
Resultat af ordinær primær drift	-508	-6.689
Finansielle poster, netto	411	29.459
Årets resultat	-7	24.359
Balance:		
Balancesum	213.445	212.086
Investeringer i materielle anlægsaktiver	28.326	757
Egenkapital	52.104	50.353
Pengestrømme:		
Driftsaktivitet	64.299	-95.808
Investeringsaktivitet	-9.329	9.923
Finansieringsaktivitet	-22.565	-4.336
Pengestrømme i alt	32.405	-90.221
Medarbejdere:		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	18	20
Nøgletal i %:		
Likviditetsgrad	77,1	90,9
Soliditetsgrad	23,5	23,7
Egenkapitalforrentning	-0,0	63,7

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	$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
*Resultat	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udføre entrepriseopgaver, herunder projekt- og byggeledelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.510.322 kr. mod -8.201.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -16.504 kr. mod 24.264.000 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Selskabets 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 samfundskonjukturer i byggebranchen.

Valutarisici

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

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning likvid midler, er i årets løb faldet fra en bankkredit på 65.720 t.kr. til en bankkredit på 14.515 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 andre samarbejdspartnere løbende kreditvurderes.

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.

Videnressourcer

Koncernen har, via selskabets normale aktiviteter oparbejdet en faglig kvalificeret arbejdskraft, og opbygget stor viden inden for byggebranchen. 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.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Koncernen forventer for det kommende år et resultat på niveau med 2017/18.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Group Kolding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden JN Group Kolding A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori JN Group Kolding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

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.

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 indregnes 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.

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 resultatopgørelsen.

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

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.

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 driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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..

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Der afskrives ikke på grunde.

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 fremadrettet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle øvrige 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.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdning omfatter projektejendomme som omfatter grund og igangværende byggeprojekter for egen regning som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet.

Projektejendomme under udvikling måles til anskaffelsessum med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grundene en generel værdiforøgelse, som grundlag for igangværende og fremtidige projekter.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (realisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi nedskrives den til lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealizationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Igangværende arbejder for fremmed regning er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entreprisomsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genvundet.

Entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder 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

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JN Group Kolding A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre 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-re 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 nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

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 årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

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 selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
	12.061.378	9.985	6.510.322	-8.201
Bruttofortjeneste				
1 Personaleomkostninger	-12.059.346	-16.522	-4.015.315	-7.808
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-208.241	-152	-137.838	-97
Andre driftsomkostninger	-301.368	0	-301.368	0
Driftsresultat	-507.577	-6.689	2.055.801	-16.106
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-2.634.209	6.565
Fortjeneste ved salg af kapitalandele	1.298.903	27.548	1.298.903	27.548
Andre finansielle indtægter	0	4.427	0	4.426
2 Øvrige finansielle omkostninger	-887.785	-2.516	-371.248	-1.664
Resultat før skat	-96.459	22.770	349.247	20.769
Skat af årets resultat	89.179	1.589	-365.751	3.495
3 Årets resultat	-7.280	24.359	-16.504	24.264
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i JN Group Kolding A/S	-16.504	24.264		
Minoritetsinteresser	9.224	95		
	-7.280	24.359		

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
4	Grunde og bygninger	423.230	3.103	423.230	3.103
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	643.090	351	559.073	197
6	Materielle anlægsaktiver under udførelse	33.165.327	8.469	0	0
7	Investeringsjendomme	16.464.150	16.098	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.695.797</u>	<u>28.021</u>	<u>982.303</u>	<u>3.300</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	12.266.285	22.073
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.474.458	1.474
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.721.930	2.070	4.721.930	2.070
11	Andre tilgodehavender	40.226.980	38.384	40.226.980	38.384
12	Deposita	135.532	134	51.076	51
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>45.084.442</u>	<u>40.588</u>	<u>58.740.729</u>	<u>64.052</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>95.780.239</u>	<u>68.609</u>	<u>59.723.032</u>	<u>67.352</u>

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.
<u>Note</u>					
Omsætningsaktiver					
	Varer under fremstilling	25.331.318	2.400	25.931.318	0
	Varebeholdninger i alt	25.331.318	2.400	25.931.318	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.186.684	46.123	291.055	26.360
	Igangværende arbejder for fremmed regning	16.439.514	68.271	8.336.077	55.011
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	15.284.527	17.260
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	38.052.143	13.730	38.052.143	13.730
	Andre tilgodehavender	11.110.675	7.654	5.934.132	5.907
13	Periodeafgrænsningsposter	681.283	515	418.334	398
	Tilgodehavender i alt	69.470.299	136.293	68.316.268	118.666
	Likvide beholdninger	22.863.279	4.784	7.823.646	1.519
	Omsætningsaktiver i alt	117.664.896	143.477	102.071.232	120.185
	Aktiver i alt	213.445.135	212.086	161.794.264	187.537

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
	Virksomhedskapital	500.000	500	500.000	500
	Overkurs ved emission	0	40	0	40
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	2.560.925	12.281
	Overført resultat	49.732.856	49.710	47.171.931	37.429
	Egenkapital før minoritetsinteresser	50.232.856	50.250	50.232.856	50.250
14	Minoritetsinteresser	1.870.713	103	0	0
	Egenkapital i alt	52.103.569	50.353	50.232.856	50.250
Hensatte forpligtelser					
15	Hensættelser til udskudt skat	3.870.570	2.760	2.240.900	1.039
16	Andre hensatte forpligtelser	4.646.999	932	3.802.537	31
17	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	923.860	0
	Hensatte forpligtelser i alt	8.517.569	3.692	6.967.297	1.070
Gældsforpligtelser					
18	Deposita	243.954	244	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	243.954	244	0	0

Balance 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.
Passiver				
Gæld til pengeinstitutter	64.859.042	79.185	22.338.576	67.239
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.318.957	0	18.603.957	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	4.966.448	7.996	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.765.107	35.149	6.303.093	12.913
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	33.590.408	27.848
Selskabsskat	1.418.188	2.631	1.418.188	0
Anden gæld	25.252.301	32.746	22.339.889	28.217
19 Periodeafgrænsningsposter	0	90	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>152.580.043</u>	<u>157.797</u>	<u>104.594.111</u>	<u>136.217</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>152.823.997</u>	<u>158.041</u>	<u>104.594.111</u>	<u>136.217</u>
Passiver i alt	<u>213.445.135</u>	<u>212.086</u>	<u>161.794.264</u>	<u>187.537</u>

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

21 Eventualposter

22 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis- metode kr.	Overført re- sultat kr.	Minoritetsin- teresser kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	40.000	0	49.709.360	102.555	50.351.915
Kontant kapitaludvidelse	0	0	0	0	1.854.072	1.854.072
Resultatandel	0	0	0	-16.504	9.224	-7.280
Overført til overført resultat	0	-40.000	0	0	0	-40.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-95.138	-95.138
Overført fra frie reserver	0	0	0	40.000	0	40.000
	500.000	0	0	49.732.856	1.870.713	52.103.569

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	40.000	12.280.181	37.429.179	50.249.360
Resultatandel	0	0	-9.719.256	9.702.752	-16.504
Overført til overført resultat	0	-40.000	0	40.000	0
	500.000	0	2.560.925	47.171.931	50.232.856

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Årets resultat	-7.280	24.359
23 Reguleringer	-17.041.777	-30.896
24 Ændring i driftskapital	82.249.209	-91.182
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	65.200.152	-97.719
Renteindbetalinger og lignende	0	4.427
Renteudbetalinger og lignende	-887.785	-2.516
Pengestrøm fra ordinær drift	64.312.367	-95.808
Betalt selskabsskat	-13.000	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	64.299.367	-95.808
Køb af materielle anlægsaktiver	-53.388.309	-22.355
Salg af materielle anlægsaktiver	47.255.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-5.794.982	-270
Salg af finansielle anlægsaktiver	2.598.903	32.548
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-9.329.388	9.923
Kontant kapitalforhøjelse	1.854.072	8
Deposita	-1.656	161
Betalt udbytte	-95.138	0
Ændring i mellemværende med associerede virksomheder	-24.322.162	-4.505
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-22.564.884	-4.336
Ændring i likvider	32.405.095	-90.221
Likvider primo	-74.400.858	15.820
Likvider ultimo	-41.995.763	-74.401
Likvider		
Likvide beholdninger	22.863.279	4.784
Kassekredit	-64.859.042	-79.185
Likvider ultimo	-41.995.763	-74.401

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	10.847.213	15.363	3.682.287	7.466
Pensioner	1.043.762	988	297.274	294
Andre omkostninger til social sikring	168.371	171	35.754	48
	12.059.346	16.522	4.015.315	7.808
Direktion og bestyrelse	1.553.010	4.637	1.553.010	4.637
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	18	20	4	5
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	887.785	2.516	371.248	1.664
	887.785	2.516	371.248	1.664
3. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-9.719.256	5.891
Overføres til overført resultat			9.702.752	18.373
Disponeret i alt			-16.504	24.264

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
4. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	3.102.778	2.346	3.102.778	2.346
Tilgang i årets løb	27.825.731	757	27.825.731	757
Afgang i årets løb	-30.505.279	0	-30.505.279	0
Kostpris ultimo	423.230	3.103	423.230	3.103
Regnskabsmæssig værdi				
ultimo	423.230	3.103	423.230	3.103
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	709.554	668	452.045	452
Tilgang i årets løb	500.000	41	500.000	0
Kostpris ultimo	1.209.554	709	952.045	452
Af- og nedskrivninger primo	-358.223	-206	-255.134	-158
Årets afskrivninger	-208.241	-152	-137.838	-97
Af- og nedskrivninger ultimo	-566.464	-358	-392.972	-255
Regnskabsmæssig værdi				
ultimo	643.090	351	559.073	197
6. Materielle anlægsaktiver under udførelse				
Kostpris primo	8.469.239	3.010	0	0
Tilgang i årets løb	24.696.088	5.459	0	0
Kostpris ultimo	33.165.327	8.469	0	0
Regnskabsmæssig værdi				
ultimo	33.165.327	8.469	0	0
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	308.958	0	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
7. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	16.097.660	0	0	0
Tilgang i årets løb	366.490	16.098	0	0
Kostpris ultimo	16.464.150	16.098	0	0
Regnskabsmæssig værdi				
ultimo	16.464.150	16.098	0	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,6%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

i 1.000 kr.	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Retailejendom i København	3,6%	20.976	16.464	4.512
Retailejendom i København	5,6%	13.485	16.464	-2.979

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	9.792.500	0
Tilgang i årets løb	0	0	0	9.793
Afgang i årets løb	0	0	-1.011.000	0
Kostpris ultimo	0	0	8.781.500	9.793
Opskrivninger primo	0	0	12.280.181	6.990
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	-1.661.746	5.948
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	-843.072	0
Udbytte	0	0	-6.241.975	0
Eliminering af intern avance	0	0	-972.463	-658
Opskrivninger ultimo	0	0	2.560.925	12.280
Overført til hensatte forpligtelser	0	0	923.860	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	0	923.860	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	12.266.285	22.073

Noter

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos JN Group Kolding A/S kr.
Ejd. selskabet Sdr. Havnegade 32 ApS, Kolding	100 %	37.207	-5.656	37.207
JN Construction København A/S, Kolding	100 %	-923.860	-1.963.951	0
JN Construction Kolding A/S, Kolding	90 %	14.801.512	56.937	10.440.788
Ejd. selskabet Havneparken Kolding ApS, Kolding	100 %	490.277	-5.036	-109.723
Ejd. selskabet Amagerbrogade 160, Kbh ApS, Kolding	100 %	907.437	286.405	907.437
Medarbejderselskabet JN Construction ApS, Kolding	63 %	55.471	5.468	34.948
Ejd. selskabet Trindholmsgade ApS, Kolding	100 %	459.809	-16.898	459.809
Ejd. selskabet Birkemose Allé 21 A/S, Kolding	100 %	495.819	-4.181	495.819
		<u>16.323.672</u>	<u>-1.646.912</u>	<u>12.266.285</u>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
9. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	1.474.458	0
Tilgang i årets løb	0	0	0	1.474
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.474.458</u>	<u>1.474</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.474.458</u>	<u>1.474</u>
Der specificeres således: Tilgodehavende hos Medarbejderselskabet JN Construction ApS	0	0	1.474.458	1.474
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.474.458</u>	<u>1.474</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	2.070.020	6.800	2.070.020	6.800
Tilgang i årets løb	3.951.910	270	3.951.910	270
Afgang i årets løb	-1.300.000	-5.000	-1.300.000	-5.000
Kostpris ultimo	4.721.930	2.070	4.721.930	2.070
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.721.930	2.070	4.721.930	2.070

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos JN Group Kolding A/S kr.
Skovlunde 2 A ApS, Kolding	50 %	7.750.105	-153.715	3.951.910
Ejendomsselskabet Arresøvej 26 ApS, Kolding	29 %	69.042	19.042	14.286
Lindehaven Taastrup Etape 4 ApS, Kolding	50 %	17.899	-82.101	1
Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S, Kolding	50 %	3.379.683	2.460.308	500.000
Lys 4 28 ApS, Kolding	11 %	0	0	5.733
Ejendomsselskabet VHF & JNG Nr. 2 ApS, Kolding	50 %	413.557	-86.443	250.000
		11.630.286	2.157.091	4.721.930

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
11. Andre tilgodehavender				
Kostpris primo	38.383.908	0	38.383.908	0
Tilgang i årets løb	1.843.072	38.384	1.843.072	38.384
Kostpris ultimo	40.226.980	38.384	40.226.980	38.384
Regnskabsmæssig værdi				
ultimo	40.226.980	38.384	40.226.980	38.384
Tilgodehavende salg Ejendomsselskabet Lys 4 28 ApS	26.137.249	26.137	26.137.249	26.137
Tilgodehavende salg Ejendomsselskabet Arresøvej 26 ApS	12.246.659	12.247	12.246.659	12.247
Tilgodehavende KUBE Holding ApS	1.843.072	0	1.843.072	0
	40.226.980	38.384	40.226.980	38.384
12. Deposita				
Kostpris primo	133.076	51	51.076	51
Tilgang i årets løb	2.456	83	0	0
Kostpris ultimo	135.532	134	51.076	51
Regnskabsmæssig værdi				
ultimo	135.532	134	51.076	51
13. Periodeafgrænsningsposter				
Andre periodeafgrænsningsposter	681.283	515	418.334	398
	681.283	515	418.334	398

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

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
14. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	102.555	0	0	0
Udbytte	-95.055	0	0	0
Tilgang	1.853.989	8	0	0
Andel af årets resultat	9.224	95	0	0
	1.870.713	103	0	0
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	2.760.000	6.981	1.038.600	4.534
Udskudt skat af årets resultat	639.870	-4.221	365.800	-3.495
Udskudt skat anvendt i sambeskatningen sidste år	470.700	0	836.500	0
	3.870.570	2.760	2.240.900	1.039
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	120.876	241	8.609	0
Omsætningsaktiver	4.727.755	3.006	2.468.570	1.039
Fremført underskud fra tidligere år	-978.061	-487	-236.279	0
	3.870.570	2.760	2.240.900	1.039

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
16. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser	931.839	995	30.537	670
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	3.715.160	-63	3.772.000	-639
	4.646.999	932	3.802.537	31
Heraf kortfristet	3.715.160	0	3.772.000	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	3.715.160	0	3.772.000	0
1-5 år	931.839	932	30.537	31
	4.646.999	932	3.802.537	31
Baseret på en beregnet vurdering af: Hensatte forpligtelser udgøres af en hensat forpligtelse til garantiarbejde samt hensatte forpligtelser i forbindelse med projektudvikling og salg, hvor der er hensat til indgående forpligtelser i købsaftaler på projektejendomme.				
17. Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
JN Construction København A/S	0	0	923.860	0
	0	0	923.860	0
18. Deposita				
Deposita i alt	243.954	244	0	0
19. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	0	90	0	0
	0	90	0	0

Noter

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 42.520 pr. 30. september 2019 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 36.463 i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 50.660.

Til sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. september 2019 andrager t.kr. 29.237., er der taget transport i depositum, som pr. 30. september 2019 andrager t.kr. 31.406.

Moderselskabet:

Selskabet har pantsat aktierne i Lindehaven Taastrup Etape 4 ApS, Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S samt Sovlunde 2 A ApS til sikkerhed for de forpligtelser, som Lindehaven Taastrup Etape 4 ApS, Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S samt Skovlunde 2 A ApS har eller måtte have overfor Middelfart Sparekasse.

Aktierne indgår i balancen pr. 30. september 2019 med henholdsvis kr. 1, kr. 500.000 og kr. 3.951.910.

Selskabet har pantsat aktierne i Ejendomsselskabet VHF & JNG nr. 2 A/S samt Ejendomsselskabet Arresøvej 26 ApS til sikkerhed for de forpligtelser, som Ejendomsselskabet VHF & JNG nr. 2 A/S samt Ejendomsselskabet Arresøvej 26 ApS har eller måtte have overfor Sparekassen Kronjylland.

Aktierne indgår i balancen pr. 30. september 2019 med henholdsvis kr. 250.000 og kr. 14.286.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 22.303 pr. 30. september 2019 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 27.000 i selskabets varebeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 25.931.

Selskabet har deponeret t.kr. 2.000 af selskabets likvide beholdning til dækning af en specifik leverandør.

Til sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. september 2019 andrager t.kr. 64.859, er der taget transport i arbejdsгарантиer, som pr. 30. september 2019 andrager t.kr. 14.765.

21. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen:

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 635 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 4-33 måneder og en samlet restleasingydelse på 936 t.kr.

Noter

21. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Moderselskabet:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 172 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 5 måneder og en samlet restleasingydelse på 72 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Koncernen:

Koncernen har afgivet arbejdsgarantier pr. 30. september 2019 på i alt t.kr. 53.050. Koncernen har til dækning af eventuelle garantiarbejde modtaget arbejdsgarantier fra underentreprenører.

Koncernen har afgivet betalingsgarantier pr. 30. september 2019 på i alt t.kr. 10.651.

Moderselskabet:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for en tilknyttet virksomheds bankengagement. Den tilknyttede virksomhed har ingen bankgæld pr. 30. september 2019.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for en associerede virksomheds bankgæld.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet arbejdsgarantier pr. 30. september 2019 på i alt t.kr. 18.922. Selskabet har til dækning af eventuelle garantiarbejde modtaget arbejdsgarantier fra underentreprenører.

Selskabet har afgivet betalingsgarantier pr. 30. september 2019 på i alt t.kr. 8.351.

Selskabet har i tilfælde af den associerede virksomhed Lys 4 28 ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Nykredit Bank på t.kr. 68.348.

Selskabet har i tilfælde af den tilknyttede virksomhed Ejendomsselskabet Amagerbrogade Kbh ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Fynske Bank A/S på t.kr. 3.200.

Selskabet har i tilfælde af den associeret virksomhed Ejendomsselskabet Arresøvej 26 ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Sparekassen Kronjylland på t.kr. 13.950.

Noter

21. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har i tilfælde af den associeret virksomhed Ejendomsselskabet VHF & JNG nr. 2 A/S' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Sparekassen Kronjylland på t.kr. 20.000.

Selskabet har afgivet lejergaranti overfor Fynske Bank A/S for tilknyttet virksomhed. Lejegarantien udgør i alt t.kr. 1.339.

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.

22. Nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter

Anna Holding Kolding ApS

Kapitalejer

Transaktioner

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

Noter

	Koncern	
	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
23. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	208.241	152
Fortjeneste ved afhændelse af kapitalandel	-1.298.903	-27.548
Andre finansielle indtægter	0	-4.427
Øvrige finansielle omkostninger	887.785	2.516
Skat af årets resultat	-89.179	-1.589
Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-16.749.721	0
	<u>-17.041.777</u>	<u>-30.896</u>
24. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-22.931.318	0
Ændring i tilgodehavender	39.312.743	-56.124
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	17.065.535	19.531
Ændring i igangværende arbejder, netto	48.802.249	-54.589
	<u>82.249.209</u>	<u>-91.182</u>