

ÅRSRAPPORT 2019/20



JJO INVEST APS
Rørbækvej 1, 7323 Give
Adm.: Finsensvej 3, 7430 Ikast
cvr. nr. 36952024

NRE GROUP
LET'S BUILD TOGETHER

NRE real estate
LET'S INVEST TOGETHER

Danske
Stenhuggerier
minder & mennesker



Glenmoriston Estate



Rørbæk Hovedgaard

JJO Invest

Fra hovedkontoret i Ikast i hjertet af Jylland er JJO Invest aktivt involveret i driften og den strategiske udvikling af aktiviteter i Danmark, Sverige, Norge og Skotland. Koncernens selskaber opererer uafhængigt af hinanden med JJO Invest som det organisatoriske knudepunkt, der sikrer fælles værdier og strategisk fokus.

FAMILIEN OG HISTORIEN

Grundlæggeren Bo Olesen er, som arbejdende bestyrelsesformand, i spidsen for koncernens Family Office. Anden generation indtager også strategiske nøglepositioner – Jonas Olesen som CEO i ejendomsselskabet NRE Real Estate og Jacob Olesen som CEO i entreprenør- og projektudviklingsselskabet NRE Group.

Bo Olesen blev i 1994 CEO i IBI, og få år senere overtog han aktiemajoriteten i væksteventyret IBI, der blev afhændet i 2006 i en af byggebranchens mest markante virksomhedshandler det årti. NRE Group blev stiftet i 2010 og samme år blev JJO Invest hovedaktionær i Danske Stenhuggerier.

Koncernen har derudover betydelige jordbesiddelser med fokus på positiv miljøpåvirkning. Fra godset Rørbæk Hovedgaard drives økologisk landbrug og skovbrug, hvor der arbejdes struktureret med at optimere biodiversiteten. I det skotske højland er Glenmoriston Estate beliggende ved den ikoniske sø Loch Ness, og herfra er koncernen involveret i frembringelse af vedvarende energi via vindmølleprojekter og vandkraft.

FILOSOFIEN

Koncernen vil gøre en positiv forskel for medarbejdere og samarbejdspartnere via aktive investeringer. Selskabet har derfor ikke en portefølje af børsnoterede aktier eller andre passive investeringer, hvor det ikke vil være muligt at få indflydelse på strategi og den daglige drift.

Driftsmæssigt er der fokus på både den økonomiske bundlinje og den samfundsmæssige bundlinje. Derfor arbejder koncernen målrettet på at bidrage positivt til opfyldelsen af FNs verdensmål – lokalt såvel som globalt.



**Koncernen arbejder målrettet på
at bidrage positivt til
opfyldelsen af FN's verdensmål
– lokalt såvel som globalt**



Hovedkontoret i Ikast



**Koncernens selskaber opererer
uafhængigt af hinanden, men med
fælles værdier og strategisk fokus**

Indhold

INTRODUKTION

JJO Invest	2
Koncernoversigt	4
Koncernen i tal.....	6

SELSKABSINFORMATIONER

Ledelsesberetning	8
Driftsmæssige risici	10
Ansvarlighed	12
På jagt efter den gode og bæredygtige investering	14
Et fundament af tillid	16
Alsidigt erhvervsbyggeri.....	18
Coronatider – NRE Groups ledelse står sammen	20
Markant arkitektur.....	22
Minder mejslet i granit.....	24

Unikke mindesmærker.....	26
NRE Real Estate – Let's invest together	28
Jernkvinden på byggepladsen.....	30
Verdensmål	32
The Residence CPH – omgivet af vand.....	34

ÅRSREGNSKAB

Hoved- og nøgletal.....	36
Totalindkomstopgørelse	37
Balance.....	38
Egenkapital- og pengestrømsopgørelse	39
Noter	40
Ledelsespåtegning.....	48
Revisionspåtegning.....	49



50.200

husstande med to voksne og to børn

kan få dækket det årlige el-forbrug fra vindmølleparken i det skotske højland nær Loch Ness søen

Koncernoversigt



cvr. nr. 36952024

Adresse: Rørbækvej 1, 7323 Give (Administration: Finsensvej 3, 7430 Ikast)
Bestyrelse: Bo Olesen (formand), Bendt Bendtsen og Bent Pawlik
Direktør: Carsten Sjørvad, cs@jjoinvest.com
Hovedaktivitet: Aktive investeringer med fokus på byggeri, sten, natur og bæredygtighed.



NRE Group A/S
Finsensvej 3, 7430 Ikast
cvr. nr. 29800758
www.nre.dk
Ejer- og stemmeandel: 95%
Direktør: Jacob Olesen
jeo@nre.dk

Hovedaktivitet:
Totalentrepriser og projektudvikling via selskaberne NRE Denmark, NRE Copenhagen, NRE Sweden og NRE Norway



DS Europe ApS
Malervej 1, 8766 Nørre Snede
cvr. nr. 31875412
www.danske-stenhuggerier.dk
Ejer- og stemmeandel: 80%
Direktør: Carsten Christensen
cc@stenhuggeri-as.dk

Hovedaktivitet:
Salg af gravsten, gravstenssikring og -tilbehør i Danmark, Norge og Tyskland



Glenmoriston Estate

JJO Moriston Holding 2015 ApS
Rørbækvej 1, 7323 Give
cvr. nr. 36950048
www.glenmoriston.co.uk
Ejer- og stemmeandel: 100%
Direktør: Bo Olesen
bo@jjoinvest.com

Hovedaktivitet:
Vedvarende energi samt jagt- og fiskerioplevelser



NRE Real Estate A/S
Finsensvej 3, 7430 Ikast
cvr. nr. 41387920
www.nre.dk
Ejer- og stemmeandel: 95%
Direktør: Jonas Olesen
jo@nre.dk

Hovedaktivitet:
Salg og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme



Rørbæk Hovedgaard

RBHG ApS
Rørbækvej 1, 7323 Give
cvr. nr. 12622406
www.rbhg.eu
Ejer- og stemmeandel: 100%
Direktør: Bo Olesen
bo@jjoinvest.com

Hovedaktivitet:
Økologisk landbrug og skovdrift

ØVRIGE SELSKABER:

JJO Vestermølle A/S, Rørbækvej 1, 7323 Give
cvr. nr. 31425786, ejer- og stemmeandel: 100%

Real Estate Nordic ApS, Finsensvej 3, 7430 Ikast
cvr. nr. 38890542, ejer- og stemmeandel: 100%

NLE A/S, Finsensvej 3, 7430 Ikast
cvr. nr. 27616356, ejer- og stemmeandel: 100%

JJO Investment ApS, Finsensvej 3, 7430 Ikast
cvr. nr. 26387477, ejer- og stemmeandel: 100%

ZUR Holding A/S, Malervej 1, 8766 Nørre Snede
cvr. nr. 33590555, ejer- og stemmeandel: 56%

Schades Have i Ørestaden





770

hektar skovareals

biodiversitet optimeres i samarbejde med bl.a. Naturhistorisk Museum Aarhus



346

boliger

udlejes til private



440

hektarer

er omlagt fra konventionel til økologisk landbrugsjord

6



68

butikker fordelt over hele landet

gør Danske Stenhuggerier til landets største forhandler af gravstene



42.800

m² boliger

er færdiggjort i regnskabsåret 2019/20

7

7

af verdensmålene har koncernen særlig fokus på



Ledelseberetning

Fra og med regnskabsåret 2019/20 har JJO Invest valgt af aflægge årsrapporten efter IFRS regelsættet. Det betyder, at sammenligningstallene i Totalindkomstopgørelsen for regnskabsåret 1. januar til 30. april 2019 er blevet ændret i overensstemmelse med IFRS. I balancen er sammenligningstallene ændret for de foregående to år. Den væsentligste ændring er, at porteføljeselskaberne indregnes til dagsværdi via resultatopgørelsen. Effekterne af at overgå til regelsættet er vist nedenfor for de to foregående regnskabsår:

31. DECEMBER 2018			30. APRIL 2019					
	AKTIVER	FOR- PLIGTELSE	EGEN- KAPITAL	TOTAL- INDKOMST	EGENKAPITAL- POSTERINGER	AKTIVER	FOR- PLIGTELSE	EGEN- KAPITAL
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Beløb iht. Årsregnskabsloven	472.438	134.050	338.388	-5.418	8.544	476.975	135.461	341.514
Ændret værdi af porteføljeselskaber	150.878	0	150.878	34.158	-8.544	176.492	0	176.492
Ændringer i øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0
Ændringer i alt	150.878	0	150.878	34.158	-8.544	176.492	0	176.492
Beløb iht. IFRS	623.316	134.050	489.266	28.740	0	653.467	135.461	518.006

Overgangen til IFRS har ikke haft betydning for pengestrømsopgørelsen.

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er uændret investeringer i andre virksomheder. Aktuelt er der porteføljeselskaber i brancher som byggeri, ejendomsudvikling, landbrug, skovbrug og stenhuggerier suppleret med et øget fokus på bæredygtighed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årsrapporten for 2019/20 er en milepæl for JJO Invest, da det er første udgave aflagt efter etableringen af koncernens Family Office. Årsrapporten markerer også, at en omfattende strømlining af porteføljeselskabernes ejer-mæssige struktur er tilendebragt. En strømlining, der sikrer, at hovedselskaberne er drifts- og ledelsesmæssigt uafhængige enheder samtidig med at fælles værdier og strategisk fokus bevares via JJO Invests ejerskab.

Nærværende årsrapport er som nævnt ovenfor første udgave aflagt efter IFRS regelsættet, og årets resultat blev et overskud på TDKK 20.254, hvorefter egenkapitalen udgør TDKK 527.760. Årets resultat er negativt påvirket af COVID-19's indflydelse på eksterne investorers krav om en højere risikopræmie, hvilket påvirker dagsværdierne af flere af porteføljeselskaberne negativt. Uden denne negative påvirkning havde årets resultat været væsentligt bedre end foregående regnskabsårs resultat.

JJO Invests fokus på at medvirke til opfyldelsen af FN's verdensmål blev i løbet af regnskabsåret understreget ved nye samarbejdsaftaler om frembringelsen af vedvarende energi – samarbejdsaftalerne forventes at materialisere sig i betydelige projekter i det kommende regnskabsår. Herudover bidrages til indfrielsen af verdensmålene via økologisk landbrug, optimering af biodiversiteten på koncernens jordbesiddelser samt involvering i og økonomisk støtte til en række velgørende organisationer og foreninger.

For NRE Group blev 2019/20 et resultatmæssigt rekordår. Rekorden er resultatet af en succesfuld tostrengt strategi med traditionel entreprenørvirksomhed og projektudvikling. I det forgange år afsluttede NRE Group også sit hidtil mest omfattende projekt – The Residence CPH er 17.000 m² fordelt på 181 lejligheder på eftertragtede Enghave Brygge. Placeringen og arkitektonisk kreativitet har skabt et unikt byggeri, hvor NRE både er medinvestor, projektudvikler og totalentreprenør .

Bæredygtige byggerier er i fokus, og med direkte adgang til Metroen finder man nyopførte Frederiksberg Allé 41. Ejendommen er DGNB bæredygtighedscertificeret og huser udover eksklusive boliger også en foodhall med spændende spisesteder.

FORVENTET UDVIKLING

Såvel JJO Invest som porteføljeselskaberne forventer en betydelig resultatfremgang, så resultatet kommer på niveau med forrige regnskabsår eller bedre i det kommende regnskabsår. Dette bunder bl.a. i forventningen om, at der indgås mangeårige kontrakter vedr. frembringelsen af vedvarende energi. Dette vil styrke såvel indtjening som kapitalberedskab. Herudover vil en normalisering af eksterne investorers krav til risikopræmie også påvirke det kommende års resultat positivt.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Danske Stenhuggerier udbyggede sin position som markedsleder med overtagelsen af Gudnason granit og stenhuggeri pr. 1. maj 2020. Hverken denne overtagelse, COVID-19 eller andre forhold indtrådt fra balancedagen og frem til i dag forrykker vurderingen af årsrapporten.



Carsten Sjørvad, direktør for JJO Invest



De primære drifts-
mæssige risici er de
naturligt forekommende
risici i porteføljesel-
skabernes brancher og
ved virksomhedsdrift i
almindelighed

Driftsmæssige risici

De primære driftsmæssige risici er de naturligt forekommende risici i porteføljeselskabernes brancher og ved virksomhedsdrift i almindelighed. Der er ikke nogen usædvanlige ikke-branche relaterede risici i porteføljeselskaberne. Aktiviteterne foregår hovedsageligt i Danmark, Skandinavien og Skotland, hvor der er høj grad af regulering og myndighedskontrol, hvorfor selskaberne ikke oplever væsentlige samfundsrelaterede risici i forhold til f.eks. menneskerettigheder og korruption.

JJO Invest er via ledelse og partnere aktivt involveret i driften af alle porteføljeselskaber som en del af direktion og/eller bestyrelse. Denne involvering sikrer, at der hele tiden er nye kunder, markeder og indtjeningsområder i kikkerten samtidig med, at eksisterende kunder, markeder og indtjeningsområder plejes. På udgiftssiden er udgangspunktet en fleksibel omkostningsstruktur, hvor kapacitetsomkostningerne hurtigt kan tilpasses konjunkturmæssige udfordringer.

Udover de basale forhold som indtægter og kapacitetsomkostninger er JJO Invest og porteføljeselskaberne primært eksponeret for risici i relation til likviditet og renter – håndteringen heraf er beskrevet i det følgende.

OMRÅDE	BESKRIVELSE	HÅNDBTERING
LIKVIDITET	Et godt kapitalberedskab og en solid likviditetsstyring er en nødvendighed for at sikre den løbende drift og udvikling af en virksomhed. Herudover er flere af porteføljeselskabernes projekter og investeringer af en sådan karakter, at de stiller væsentlige krav til kapitalberedskab qua det økonomiske omfang og løbetiden.	Indtjeningen fra porteføljeselskabernes eksisterende primære aktiviteter forventes at sikre de afdragsforpligtelser, som JJO Invest og porteføljeselskaberne har overfor eksterne finansieringskilder. Herudover er der en forventning om, at koncernen i det kommende regnskabsår vil indgå yderligere aftaler vedrørende frembringelse af grøn energi. Dette vil i givet fald betydeligt forbedre såvel likviditet som rentabilitet. Selskabets og porteføljeselskabernes likviditet og kapitalberedskab vurderes løbende for at sikre evnen til at indgå nye kontrakter og aftaler samt sikre evnen til at udvide eksisterende forretningsområder og foretage investeringer i nye forretningsområder.
RENTE	Selskabet og porteføljeselskaberne er eksponeret mod svingninger i rente- og marginalniveau.	Eksponeringen vurderes løbende og risici minimeres via optimering af likviditet og fokus på likviditetsskabende investeringer samt løbende optimering af den eksterne finansiering.

Denne årsrapport er ikke omfattet af kravene til rapportering om samfundsansvar jf. ÅRL §99a og §99b. I det følgende redegør vi ikke desto mindre for vores tilgang til at sikre, at vi lever op til vores samfundsansvar på lokalt, nationalt og globalt niveau.



Ansvarlighed

OMRÅDE	BESKRIVELSE	HÅNDTERING
ARBEJDSMILJØ	Det er naturligt at sikre arbejdspladser, hvor det fysiske og psykiske arbejdsmiljø prioriteres højt.	Virksomhedskultur og aktive arbejdsmiljøorganisationer sikrer moderne faciliteter på kontorer, byggepladser og i butikker. Sygefravær monitoreres og evt. negativ udvikling heri medfører aktive handlinger.
	En vigtig forudsætning for at tiltrække og fastholde medarbejdere er muligheden for faglig udvikling og personlig succes i et åbent og tillidsvækkende arbejdsklima.	Medarbejderne informeres omkring sikkerhed og personalepolitikker generelt, og sundhedsordninger sikrer optimal behandling, hvis behovet opstår. Et uformelt arbejdsklima, hvor alle har adgang til daglig dialog med ledelsen, er grundstenen i JJO Invest og porteføljeselskabernes ledelseskultur. Delegering og involvering skaber muligheden for faglig udvikling. Åbenhed om virksomhedernes forhold såsom økonomiske resultater og planlagte organisatoriske tiltag skaber ro og tillid.

OMRÅDE	BESKRIVELSE	HÅNDTERING
SOCIALT ANSVAR	På et nationalt og globalt niveau er udgangspunktet aktiv medvirken til indfrielsen af FN's 17 verdensmål.	I JJO Invest og porteføljeselskaberne arbejdes der både direkte og indirekte (via økonomisk støtte) med flere verdensmål med størst fokus på mål nr. 1 til 4 i forhold til socialt ansvar. I tilknytning hertil tager de nedskrevne politikker klart afstand fra enhver form for korruption og bestikkelse samt diskrimination i forhold til religion, race eller køn.
	Udviklingen af arbejdsstyrken og involveringen af udsatte i arbejdsstyrken er et fælles ansvar	Porteføljeselskaberne ansætter løbende praktikanter og elever/trainees, der så vidt muligt fortsætter i virksomhederne efter endt uddannelse. Flere af porteføljeselskaberne har tilknyttet medarbejdere, der ikke har de fysiske eller psykiske ressourcer til at bestride et fuldtidsarbejde.
MILJØ	Lovgivning og regulering i øvrigt overholdes naturligvis, og hertil kommer en aktiv medvirken til indfrielsen af FN's 17 verdensmål.	Porteføljeselskabernes aktiviteter påvirker ikke det eksterne miljø negativt i væsentligt omfang, og ledelsen er generelt opmærksom på foranstaltninger, som kan skåne miljøet. Dette kommer bl.a. til udtryk ved investeringer i økologisk landbrugsdrift, forbedret biodiversitet og grøn energi – som f.eks. en vindmøllepark.

På jagt efter den gode og bæredygtige investering

JJO Invests bestyrelse er på fotoet solidt plantet i sofaen foran kontorets store mosbeklædte væg, der ikke alene er CO2-reducerende men også symboliserer bestyrelsesmedlemmernes store glæde ved naturen. En glæde der bl.a. kommer til udtryk via deres fælles passion for jagt. I JJO-regi er sigtekornet konstant indstillet på den næste gode investering, der skal have et betydeligt element af bæredygtighed i sig. Som fædre og bedstefædre

“

Sigtekornet er indstillet på den næste gode investering

har bestyrelsen et brændende ønske om at bidrage positivt til den verden, som børn og børnebørn skal leve i.

I de kommende år forventer bestyrelsen, at koncernens økonomiske engagement i frembringelsen af vedvarende energi forøges væsentligt. Der skal ligeledes sættes endnu mere turbo på arbejdet med bæredygtigt landbrug og skovbrug kombineret med en fortsat forbedring af biodiversiteten, hvilket er en væsentlig – men ofte overset – forudsætning for at bevare en beboelig klode.

Bestyrelsesformand Bo Olesen har sin daglige gang på koncernens jordbesiddelser. Dette faktum, krydret med en livslang kærlighed til naturen samt de senere års betydelige investeringer i økologisk landbrug og

forbedret biodiversitet, er en del af det gode udgangspunkt for det fortsatte arbejde med bæredygtige investeringer.

For Bendt Bendtsen er grøn mere end det grønne C han i årevis var synonym med. Som bestyrelsesformand for interesseorganisationen SYNERGI kæmper han sammen med en række af Danmarks mest innovative virksomheder for at reducere energispildet til gavn for miljøet og samfundsøkonomien.

Bestyrelsens tredje medlem, Bent Pawlik, har et indgående kendskab til JJO koncernens bæredygtige investeringer. Allerede i sin erhvervsaktive karriere som afdelingsdirektør i Sydbank havde han et mangeårigt samarbejde med JJO.

NRE

Et fundament af tillid

Let's build together er ikke bare et slogan – det udtrykker NRE Groups grundidé om, at en succesrig byggeproces er baseret på et ligeværdigt samarbejde og gensidig tillid. Tillid er fundamentet i alle relationer – hos NRE er et ord et ord, hvilket udmønter sig i langvarige kunderelationer. Projekterne udføres af flittige og fagligt kompetente medarbejdere, der udviser ordentlighed i relationen med såvel kunder som underentreprenører. Gode relationer indebærer også en åben vidensdeling, og succes er kendetegnet ved, at alle parter får udbytte af samarbejdet.

Spændvidden i entrepriserne er stor og retter sig mod såvel private som erhvervsmæssige slutbrugere. Opgaverne løses med fuld dedikation uagtet om byggeriet kan afsluttes på måneder eller strækker sig over flere år, og uanset om byggeriet er arkitektonisk og byggeteknisk udfordrende eller mere standardiseret. NRE tilstræber at indfri bygherrens forventning om at modtage et kvalitetsbyggeri efter en proces præget af godt samarbejde og et højt service- og informationsniveau.

Erfaring og dynamik i norden

Med NRE som totalentreprenør får bygherren en samarbejdspartner, der kan tage ansvar for hele processen – lige fra idéskabelse til det færdige byggeri. Bygherren vil opleve, at NRE sammensætter et opgavespecifikt team, der, alt efter bygherrens ønsker, kan håndtere opgaver såsom myndighedskontakt, udlejning, byggeri, finansiering og salg.

Virksomheden har en medarbejderstab, der er en god blanding af yngre talenter og erfarne medarbejdere med mere end 25 års succesfuld historik med opførelse af bolig- og erhvervsprojekter. Der sammensættes dynamiske teams, hvor medarbejderne får plads til at arbejde selvstændigt i en fleksibel organisation, som vægter korte kommandoveje og nærværet i de personlige relationer højt.

Det er ikke kun i Danmark, at NRE gør en forskel for bygherrer og investorer. I Sverige og Norge er der kontorer i henholdsvis Stockholm og Oslo, hvor NRE både på udførende og projekterende plan er involveret i spændende projekter.

Kompleksitet og unik projektudvikling

NRE har stor erfaring med innovative og komplekse projekter, hvor mange aktørers indsats skal gå op i en højere enhed. Ikke mindst i komplekse sager drages der fordel af de gode mangeårige relationer med underleverandører. I disse sager er det også naturligt for NRE at tage et medansvar i forhold til finansiering, udvikling og salg.

Projekterne kan være rene entrepriseopgaver, hvor NREs team naturligvis også byder ind med god sparring, men i mange tilfælde er projekterne født af idérige og kreative NRE-medarbejdere. Det kræver en særlig evne til at se mulighederne i ejendomsmarkedet samt et indgående kendskab til de arkitektoniske og demografiske trends.



DLG'S HOVEDKONTOR

I sommeren 2020 skal DLG's flotte hovedkontor smukt beliggende ved Lillebælt stå klar. Bygherren AP Pension er en af NRE's mangeårige samarbejdspartnere



Alsidigt erhvervs- byggeri



Visualisering af Plantorama i Tilst.
Forventet ibrugtagning marts 2021



REMA 1000 butik i Funder

DLG's hovedkontor under opførelse i Fredericia



18



Med NRE Group som
totalentreprenør
får bygherren en
samarbejdspartner,
der kan tage ansvar
for hele processen



KFC-restaurant i Herning

19

ALPI's kontor og lager i Herning



NRE Group

Coronatider – NRE Groups ledelse står sammen hver for sig

20

Den 11. marts 2020 blev en historisk dag. Dagen hvor statsminister Mette Frederiksen lukkede store dele af det danske samfund ned og opfordrede danskerne til at "stå sammen hver for sig". Med kontorer i Ikast, København, Oslo og Stockholm er det ikke nyt for NRE Groups ledelse at stå sammen hver for sig og afvikle møder via Skype eller Microsoft Teams. Som det gør sig gældende for de fleste andre virksomheder, har Corona-pandemien dog gjort brugen af online møder endnu mere udbredt. Derudover indførte NRE straks endnu højere hygiejnestandarder på byggepladser og kontorer, således ingen byggeprojekter blev påvirket af COVID-19.

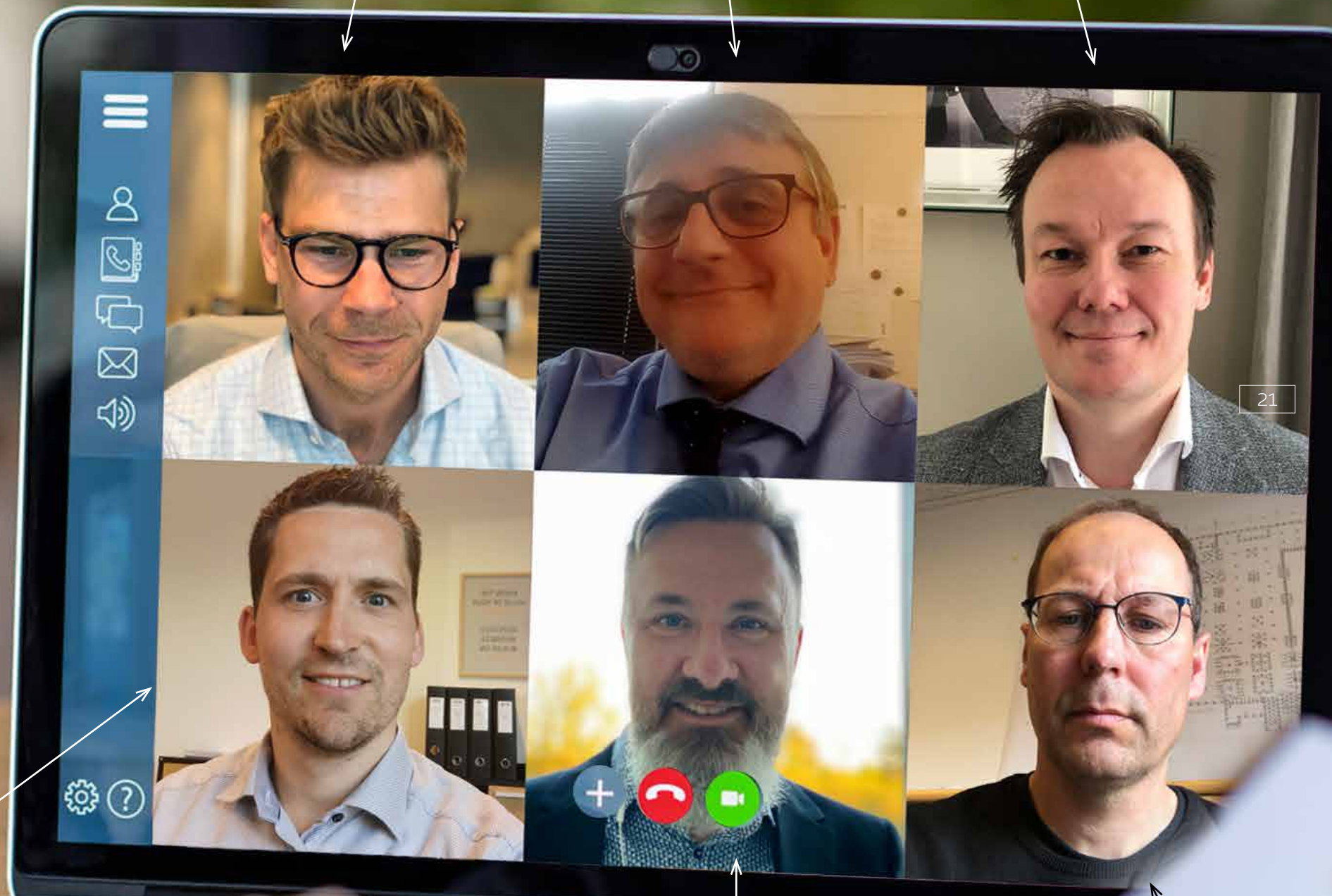
NREs direktion har på trods af en ung gennemsnitsalder mange års erfaring fra byggebranchen. I tillæg til brancheerfaringen er der en bred vifte af kompetencer i direktionen, hvor man udover en bygningskonstruktør og en bygningsingeniør finder ledere med cand.merc. i hhv. finansiering, regnskab og marketing, ligesom der er erfaring fra lederjobs i andre virksomheder samt jobs som bl.a. sælger og tømrer.

Jacob Olesen
32 år, direktør og partner,
NRE Group
Hos NRE siden 2012

**Mark Nikolaj
Frederiksen**
31 år, direktør og partner,
NRE Sweden
Hos NRE siden 2014

**Antonio
Nicola Giorgio**
51 år, teknisk direktør og
partner, NRE Copenhagen
Hos NRE siden 2017

Allan Sønderbæk
45 år, direktør og partner,
NRE Norway
Hos NRE siden 2016



21

Ulf Eschou Møller
41 år, COO, NRE Group
Hos NRE siden 2015

Kurt Laursen
47 år, teknisk direktør og
partner, NRE Denmark
Hos NRE siden 2011

Markant arkitektur

THE SILO I KØBENHAVNS NORDHAVN BLEV TILDELT RENOVER PRISEN 2018

Den uofficielle titel som dansk mester i bygningsrenovering blev tildelt The Silo grundet "ambitiøs transformering" og "et banebrydende arkitektonisk facadeudtryk"



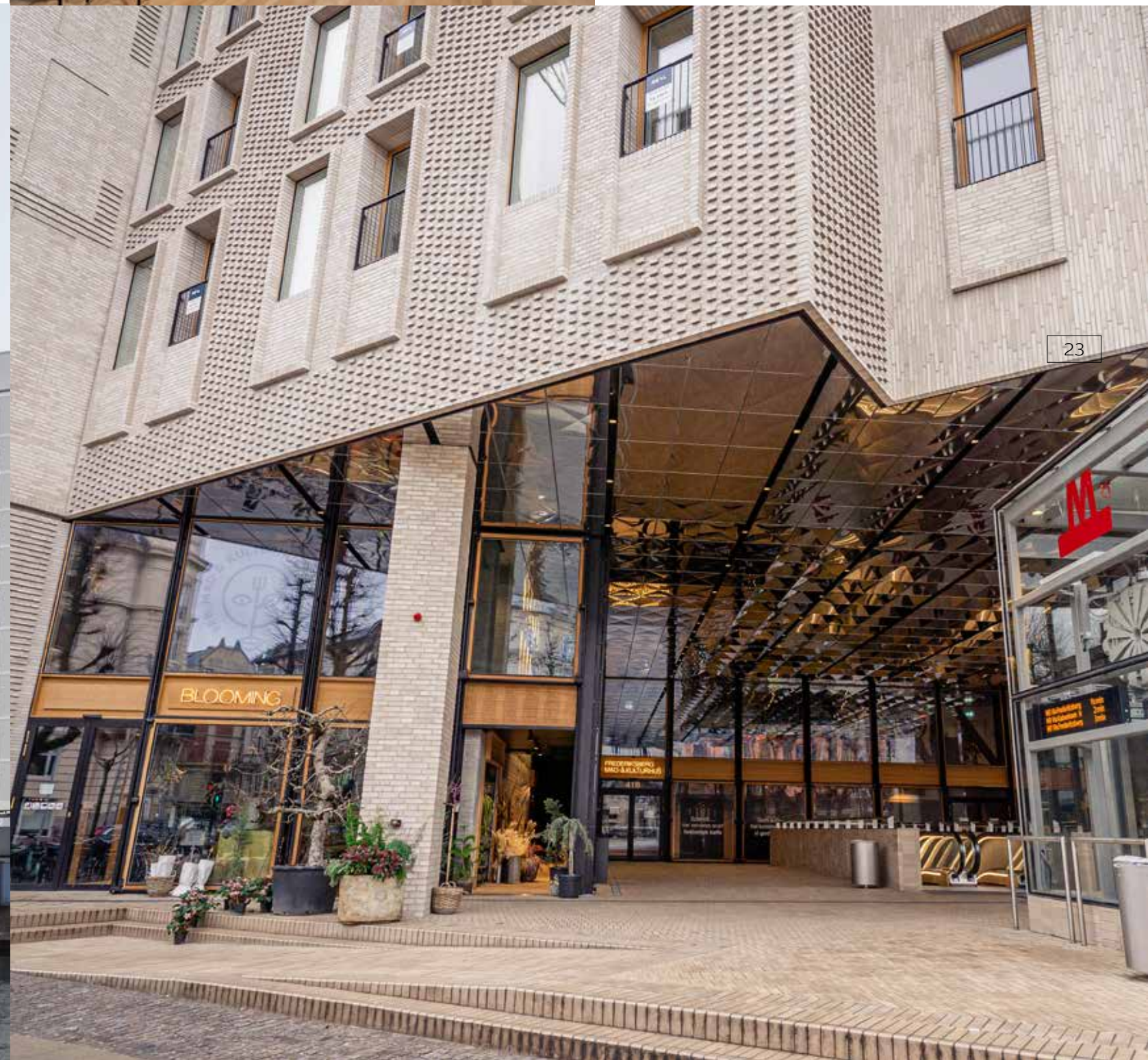
**Fem stjerner til Frederiksbergs
nye kulinariske tempel: Et kantet,
spøjt og karakterfuldt hus til
metroen og madkulturen**

Citat fra Berlingske

22



23





Store granitblokke saves til håndterbare plader

Danske Stenhuggerier

Minder mejslet i granit

24



Carsten Christensen,
direktør for Danske
Stenhuggerier

Danske Stenhuggerier blev etableret i midtjyske Nørre Snede i 1983, og en god kombination af organisk vækst og opkøb gør, at virksomheden i dag er Danmarks største forhandler af gravsten og tilbehør hertil.

Via 68 butikker og 40 ubemandede udstillinger har Danske Stenhuggerier et tæt samarbejde med bedemænd og kirkegårde over hele landet. Traditioner er under pres, og forandring er på dagsordenen. Derfor er det vigtigere end nogensinde før at være i tæt dialog med menighedsråd, kirkegårdsmedarbejdere, bedemænd og andre, som er med til at påvirke offentlighedens og de efterlattedes opfattelse af kirkegårdens vigtighed som et sted at mindes.

Aktiviteterne går over Danmarks grænser, hvor dattervirksomheden Stoneworks forhandler gravsten i Norge, og i 2020 er der overtaget et stenhuggeri i Flensborg, Tyskland. Som supplement til business-to-consumer-forretningen sælges der i flere europæiske lande engros.

“

Stenhuggeri er
stadigvæk også
klassisk håndværk

25



“

Smukke og unikke mindesmærker der afspejler talent og store personligheder

Fodboldlegenden Harald Nielsen's gravsted er bl.a. udsmykket med en bronze-afstøbning af en håndsnoet fodbold fra Guld-Haralds storhedstid i 1960'erne

26



En af Danske Stenhuggeriers store indendørs udstillinger

Unikke mindesmærker

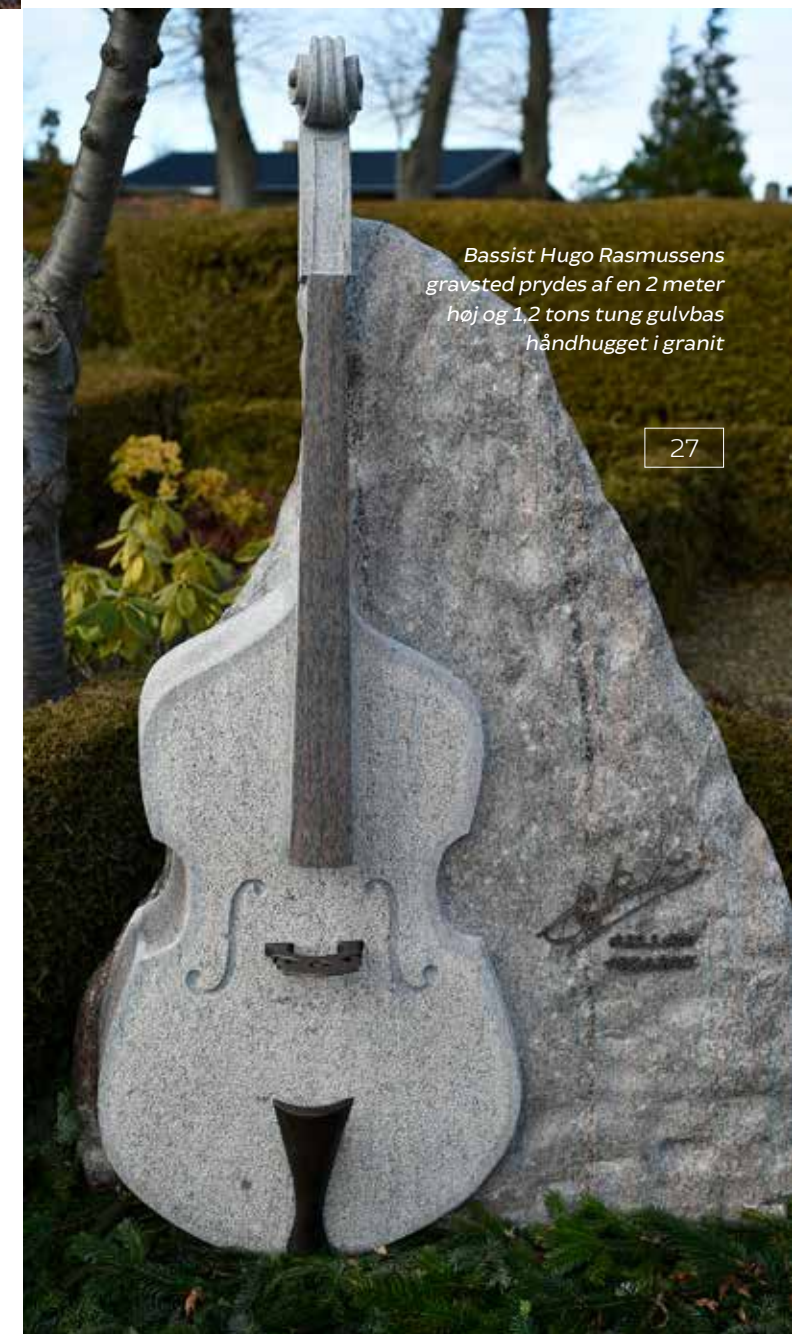
For Danske Stenhuggerier er ambitionen ikke bare at fastholde og udbygge positionen som Danmarks største og førende forhandler af gravsten og tilbehør. Danske Stenhuggerier vil kontinuerligt give kunderne en bedre oplevelse ved at nytænke og forbedre design, kvalitet, udvalg og service. På design-siden er trenden mere personligt designede gravsten, der fremtræder som et unikt mindesmærke om det enkelte menneske med tanke på særlige karaktertræk, kompetencer og interesser.

Det stiller særlige krav til personalet i butikkerne, når man dagligt bevæger sig i krydsfeltet mellem sorg og kærlighed. Derfor er strategien klar, når der ansættes personale i Danske Stenhuggeriers butikker – medarbejderne skal have livserfaring og empati. Kunderne skal opleve indlevende og kompetent rådgivning, hvorfor medarbejdernes faglighed kontinuerligt udvikles – bl.a. via eget online træningsakademi. I tillæg hertil er der fokus på vidensdeling og et højt internt informationsniveau.

Indretningen af butikkerne har i de seneste år fået særlig opmærksomhed som et led i at optimere købsoplevelsen. Udstillingen af sten og tilbehør rykkes i højere grad inden for i ly for det lunefulde danske vejr og væk fra biltrafik og byens larm. Via special software kan kunden i butikken være med til at designe stenen, så den får det personlige touch, som flere og flere efterspørger. Udseendet af gravstenen kan herefter sendes til andre pårørende, der på denne måde inddrages i beslutningen.



Danske stenhuggerier vil kontinuerligt give kunderne en bedre oplevelse ved at nytænke og forbedre design, kvalitet, udvalg og service



Bassisten Hugo Rasmussens gravsted prydes af en 2 meter høj og 1,2 tons tung gulvbas håndhugget i granit

27



Jonas Olesen, direktør for NRE Real Estate



Fokus er på asset
management, hvor der
på flere plan skabes
værdi for investorerne

NRE Real Estate

Let's invest together

28

Med investeringer i boligejendomme og erhvervsjendomme opererer NRE Real Estate primært i Danmark, Norge og Sverige. Fokus er på asset management, hvor der på flere plan arbejdes for at skabe værdi for investorerne, så den indskudte kapital forrentes bedst muligt.

Et væsentligt parameter i at skabe optimal forrentning er det aktuelle marked og forventningerne til det fremtidige marked, som afkodes via struktureret arbejde med dataanalyse og statistikker. Dette suppleres med et indgående markedskendskab og en naturlig forståelse for at skabe velbeliggende kvalitetsbyggerier til den rigtige pris. Essentielt er også videresalg eller udlejning til såvel private som erhvervsdrivende, hvor der arbejdes målrettet med at matche ejendom og lejere. På denne måde bliver ejendommene mere attraktive for andre potentielle lejere og ejendomsinvestorer.

Disse kernekompetencer besidder NRE Real Estates dedikerede medarbejdere gennem solid erfaring fra bl.a. byggeri, ejendomsudvikling og ejendomssalg. Kompetencerne og et stort netværk af respekterede og velkonsoliderede investorer – private såvel som institutionelle – er det ideelle udgangspunkt for succes med at udvikle den brede portefølje af solide og testede ejendomsinvesteringer.

NRE Real Estate ejer aktuelt både ejendomme alene og i kompagniskab med investorer. Den lange partnerskabsbaserede relation vægtes højt i forhold til samarbejdspartnere og investorer, og ofte siger de LET'S INVEST TOGETHER AGAIN.



Borggade i Aarhus

29



Havneøen i Vejle



Site manager Nina Norden Andersen



Nina på cyklen til ironman i København

NRE Group

Jernkvinden på byggepladsen

30

41-årige Nina Norden Andersen er prototypen på den moderne selvstændige kvinde for hvem, barrierer er til for at blive nedbrudt. Som site manager for NRE Group er hun en af de få kvinder, der har sin daglige gang på en arbejdsplads, hvor hovedbeklædningen absolut ikke er til pynt. Et andet brud med de traditionelle konventioner er, at Nina sommeren 2019 med egne ord "blev selvvalgt enlig mor" til sønnen Vilder.

Selvom der ikke er langt fra hjemmet i Lyngby til de stolte bedsteforældre i Virum, siger det sig selv, at det kræver styrke at have eneansvaret for et barn og samtidig holde et byggeprojekts mange bolde i luften. En del af denne styrke er opnået via aktive fritidsinteresser såsom kajakroning, fitness og triatlon. Den første af hele tre ironman-konkurrencer blev gennemført i august 2011. 10 måneder tidligere havde Nina Norden Andersen aldrig siddet på en racercykel eller løbet længere end 5 km. Aktuelt er der ikke megen tid til træning, og kalorierne forbrændes primært til babysvømning og på gåture med barne-

vognen, og ren forælder-triatlon er i vente, når der kommer barnesæde på mors cykel.

Udfordringer løses i fællesskab

"Jeg elsker samspejlet mellem kolleger, underentreprenører og udførende håndværkere, hvor vi i fællesskab løser små og store udfordringer", fortæller Nina. En af de mest spændende udfordringer var arbejdet med prisbelønnede The Silo, og Nina er meget stolt over at have været en del af det team, der forvandlede den ikoniske "hvad drikker møl" -silo til eksklusive boliger.

En uddannelse som bygningskonstruktør var det teoretiske adgangskort til entreprenørverdenen, og for fem år siden kunne Nina så skrive NRE på visitkortet. Inden da erhvervede hun bl.a. erfaring fra den projekterende side af processen i en mindre arkitektvirksomhed – en indsigt hun i dag drager fordel af på den udførende side af skrivebordet. Privat håber hun en dag at kunne bruge sin viden fra både den

projekterende og udførende side af branchen til at opføre sin egen private drømmebolig.

Kvindelist og sammenhold

Nina oplever kun fordele ved at være en af de få fra det stærke køn, som har sin gang i branchen. "Jeg føler ikke, at jeg bliver behandlet anderledes end mine mandlige kolleger, om end det nok ikke er helt så nemt for en håndværker at hidse sig op over for en kvinde", fortæller Nina, der med et glimt i øjet erkender, at hun af og til bruger kvindelist og et sødt smil til at få håndværkerne til at gå den ekstra meter for at løse en opgave.

Ifølge Nina er det bedste ved at være en del af NRE, at hun ganske enkelt glæder sig til at komme på arbejde. "Hos NRE får vi lov til at udvikle os, og der er plads til nytænkning. Der er også et vanvittigt godt kollegialt sammenhold, hvor ingen bliver mødt med savklinger på albuerne men med hjælp og opbakning".

“

Hos NRE får vi lov til at udvikle os, og der er plads til nytænkning. Der er også et vanvittigt godt kollegialt sammenhold, hvor ingen bliver mødt med savklinger på albuerne, men med hjælp og opbakning



Nina og kollegaen Kenneth Friis på byggepladsen ved Frihedens Butikscenter i Hvidovre

31



Området ved Rørbæk sø ligger i toppen, når det drejer sig om forekomsten af den smukke og sjældne Isfugl. Den brune bjørnesvirreflue har ideelle betingelser i kildevældene ved Rørbæk skov.

Bedre uddannelse til vietnamesisk sundhedspersonale giver flotte resultater

32

I foreløbig 10 år har JJO Invest bakket op om Newborns Vietnam, der er en NGO med det primære formål at nedbringe spædbørnsdødeligheden i Vietnam. JJO Invests bestyrelsesformand Bo Olesen og medejerne Jonas og Jacob Olesen har i Vietnam ved selvsyn konstateret, at arbejdet gør en forskel for børn og mødre. Tallene taler også deres eget sprog – fra 2017 til 2019 faldt spædbørnsdødeligheden på de to største hospitaler i Da Nang og Hanoi med mere end 20 %, hvilket især skyldes, at væsentlig færre spædbørn rammes af infektioner.

Succesen opnås i høj grad ved at uddanne personalet på de vietnamesiske hospitaler, hvor hund-redvis af læger og sygeplejersker hvert år modtager undervisning efter vesteuropæiske standarder i neonatal behandling og pleje. Der ydes også hjælp til selvhjælp, idet lokale vietnamesiske læger uddannes til instruktører, så de kan give deres viden om optimal neonatal behandling videre til lokale kolleger.

Newborns Vietnams Executive Director, Suzanna Lubran er taknemmelig for den moralske og økonomiske opbakning til projektet og beretter, at den seneste donation er blevet brugt til at indkøbe mere af det genoplivningsudstyr, som hospitalspersonalet for nylig er blevet uddannet i at bruge.

“

Newborns Vietnams indsats gør en mærkbar forskel



Samarbejde med Naturhistorisk Museum Aarhus sætter biodiversiteten i centrum

Rørbæk Hovedgaard Gods omfatter en lang række naturarealer af national betydning, og ifølge en rapport udarbejdet af Naturhistorisk Museum Aarhus, scorer Rørbæk Hovedgaard Gods' arealer generelt højt på den nationale biodiversitetsskala, den såkaldte bioscore. Biodiversitet betyder mangfoldigheden af arter.

En del af området omkring Rørbæk Sø er internationalt beskyttet naturområde, også kaldet habitatområde. Habitatområder er områder, der via deres naturværdier bidrager væsentligt til den europæiske biodiversitet. I habitatområderne er der bindende mål for naturkvaliteten, og der er derfor ekstraordinært stramme beskyttelseskrav.

Godsets arealer huser mere end 40 særligt truede arter, hvoraf mange er insekter og sommerfuglearter, men der er også mere end en håndfuld ynglende fuglearter på listen. Udover de truede arter lister rapporten ikke færre 730 arter på ejendommens jord- og skovarealer. Der arbejdes på flere planer for at vedligeholde og forøge den imponerende biodiversitet. Landbruget er således i udstrakt grad omlagt til økologi. Blandt andre tiltag kan nævnes, at udvalgte skovarealer forbliver urørte, mens andre arealer åbnes mere op af hensyn til særligt lyskrævende arter.

33



Rørbæk Hovedgaard Gods omfatter en lang række naturarealer af national betydning



The residence CPH

Omgivet af vand midt i hovedstaden

I april 2020 stod The Residence CPH færdig på sin helt egen ø på Enghave Brygge midt i hovedstadens inderhavn. Med 181 lejligheder og i alt 17.000 m² er det NRE Groups hidtil største projekt som totalentreprenør. Projektet er også udviklet af NRE Group, mens NRE Real Estate er medinvestor. Byggeriets unikke udtryk er skabt af arkitektfirmaet Mangor og Nagel, og der er lagt stor vægt på at optimere udsigtsforholdene fra alle lejligheder i et byggeri, hvor moderne byarkitektur er tilsat landskabelige kvaliteter.

34

35



Årsregnskab

1. maj 2019 – 30. april 2020



Egenkapital i TDKK
30.04.2020

527.760



Hoved- og nøgletal

	2019/20	2019*
	TDKK	TDKK
RESULTAT		
Resultat af primær drift	20.979	28.522
Resultat af finansielle poster	-3.679	-32
Resultat før skat	17.300	28.490
TOTALINDKOMST	20.254	28.740
BALANCE		
Samlede aktiver	717.228	653.467
Egenkapital	527.760	518.006
NØGLETAL		
Afkastningsgrad	2,9%	4,4%
Soliditetsgrad	73,6%	79,3%
Forrentning af egenkapital	3,9%	11,1%

*Regnskabsåret 2019 omfatter kun fire måneder i forbindelse med omlægning af regnskabsår.

Fra og med regnskabsåret 2019/20 har JJO Invest valgt af aflægge årsrapporten efter IFRS regelsættet. Det betyder, at det kun er muligt at lave sammenligningstal for 2019.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

NØGLETAL	BEREGNINGSFORMEL	NØGLETAL UDTRYKKER
Afkastgrad (%)	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens evne til at skabe overskud af investerede aktiver.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Totalindkomst} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Totalindkomstopgørelse

		2019/20	1/1 - 30/4 2019
NOTE		TDKK	TDKK
2	Værdiregulering af porteføljeselskaber	30.730	29.625
3	Personaleomkostninger	-9.004	-1.065
	Andre eksterne omkostninger	-747	-38
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		20.979	28.522
4	Finansielle indtægter	701	0
5	Finansielle omkostninger	-4.380	-32
RESULTAT FØR SKAT		17.300	28.490
6	Årets skat	2.954	250
ÅRETS RESULTAT		20.254	28.740
ANDEN TOTALINDKOMST		0	0
TOTALINDKOMST		20.254	28.740
FORDELES SÅLEDES			
	Anpartshavere i JJO Invest	20.254	28.740
		20.254	28.740

Balance

		30/4 2020	30/4 2019
NOTE		TDKK	TDKK
AKTIVER			
LANGFRISTEDE AKTIVER			
7	Kapitalandele i porteføljeselskaber	683.117	652.655
	Udskudt skat	3.204	250
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		686.321	652.905
KORTFRISTEDE AKTIVER			
	Tilgodehavende hos porteføljeselskaber	24.246	167
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5.379	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	119
	Andre tilgodehavender	1.236	0
	Likvide beholdninger	46	276
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		30.907	562
AKTIVER I ALT		717.228	653.467
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
8	Anpartskapital	500	500
	Overført totalindkomst	374.592	387.300
	Opskrivningsreserve	150.168	119.706
	Foreslået udbytte	2.500	10.500
EGENKAPITAL I ALT		527.760	518.006
FORPLIGTELSE			
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE			
	Leverandørgæld	3	0
	Bankgæld	2.881	0
9	Gæld til porteføljeselskaber	181.060	131.379
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.767	3.554
	Anden gæld	757	528
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE I ALT		189.468	135.461
FORPLIGTELSE I ALT		189.468	135.461
PASSIVER		717.228	653.467

Egenkapitalopgørelse

	AKTIEKAPITAL	OVERFØRT RESULTAT	OPSKRIVNINGS- RESERVE	FORSLÅET UDBYTTE	IALT
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 01.01.2019	500	388.185	90.081	10.500	489.266
Årets totalindkomst	0	-885	29.625	0	28.740
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
EGENKAPITAL 30.04.2019	500	387.300	119.706	10.500	518.006
Egenkapital 01.05.2019	500	387.300	119.706	10.500	518.006
Årets totalindkomst	0	-12.708	30.462	2.500	20.254
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-10.500	-10.500
EGENKAPITAL 30.04.2020	500	374.592	150.168	2.500	527.760

Pengestrømsopgørelse

		1/1 - 30/4	
		2019/20	2019
NOTE		TDKK	TDKK
	Resultat af primær drift	20.979	28.522
	Urealiseret værdiregulering af porteføljeselskaber	-30.462	-29.625
10	Ændring i nettoarbejdskapital	-885	348
	Modtagne renter	701	0
	Betalte renter	-4.380	-32
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		-14.047	-787
	Modtaget udbytte fra porteføljeselskaber	0	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSSAKTIVITET		0	0
	Forskydning i mellemværende med porteføljeselskaber	25.602	-259
	Forskydning i mellemværende med selskabsdeltagere og ledelse	-4.166	1.322
	Udbetalt udbytte	-10.500	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		10.936	1.063
ÆNDRING I LIKVIDER		-3.111	276
	Likvider 1. maj	276	0
LIKVIDER 30. APRIL		-2.835	276

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019/20 for JJO Invest aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregn-skabsloven. JJO Invest er et anpartsselskab med hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner (DKK), der er den funktionelle valuta for selskabet. Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra kapitalandele i porteføljeselskaber, der måles til dagsværdi.

Ændring af regnskabsprincipper som følge af implementeringen af IFRS

Årsrapporten for 2019/20 er den første årsrapport udarbejdet efter IFRS.

Ved overgangen til IFRS er IFRS 1 "Førstegangsanvendelse af IFRS" anvendt. I henhold til denne standard er åbnings-balancen pr. 31. december 2018 og sammenligningstallene for 1. januar til 30. april 2019 tilrettet i overensstemmelse med de IFRS' regnskabsstandarder, der er gældende pr. 30. april 2020. Effekterne af at overgå til IFRS' regelsættet er vist nedenfor for de to foregående regnskabsår:

31. DECEMBER 2018				30. APRIL 2019				
	AKTIVER	FOR- PLIGTELSE	EGEN- KAPITAL	TOTAL- INDKOMST	EGENKAPITAL- POSTERINGER	AKTIVER	FOR- PLIGTELSE	EGEN- KAPITAL
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Beløb iht. Årsregnskabsloven	472.438	134.050	338.388	-5.418	8.544	476.975	135.461	341.514
Ændret værdi af porteføljeselskaber	150.878	0	150.878	34.158	-8.544	176.492	0	176.492
Ændringer i øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0
Ændringer i alt	150.878	0	150.878	34.158	-8.544	176.492	0	176.492
Beløb iht. IFRS	623.316	134.050	489.266	28.740	0	653.467	135.461	518.006

Redegørelse for undladelse af koncernregnskab

JJO Invest har undladt at udarbejde koncernregnskab efter reglerne i IFRS 10 og IAS 27, idet selskabet opfylder definitionen på en investeringsvirksomhed. En investeringsvirksomhed er defineret som en virksomhed, der via indskud fra investorer har til formål udelukkende at investere midlerne med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af indtægter, værdistigninger eller begge dele, og som måler og evaluerer performan-ce på basis af dagsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end selskabets funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transakti-onsdagens kurs.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af porteføljeselskaber opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af porteføljeselskaber på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der henholdsvis kan henføres til posteringer i anden totalindkomst og posteringer direkte på egenkapitalen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser, der er vedtaget på balancedagen, og som er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatte-satser eller -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skatemæssige underskud, indreg-nes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skat-teforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skatte-pligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Virksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder og andre koncernforbundne danske virksomheder med JJO Capital 2015 som administrationsselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refu-sion vedrørende skatemæssige underskud).

TOTALINDKOMSTOPGØRELSEN Værdiregulering af porteføljeselskaber

Værdireguleringen af porteføljeselskaber består af realiserede gevinster ved salg og ikke realiserede gevinster som følge af regulering til en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af markedsinformationer og anerkend-te værdiansættelsesmetoder. Disse metoder er nærmere beskrevet i note 2 vedrørende værdiregulering af kapitalandele i porteføljeselskaber. Udbytte modtaget fra porteføljeselskaber er inkluderet i værdireguleringen i totalindkomstopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter generelle selskabsomkostninger såsom lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringssats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede fremtidige betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

BALANCEN

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående på anfordringskonti i banker.

Kapitalandele i porteføljeselskaber

Kapitalandele indregnet under langfristede aktiver omfatter unoterede porteføljeselskaber, der besiddes med handel for øje og måles til dagsværdi via resultatet.

Dagsværdien opgøres til en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af markedsinformationer og anerkendte værdiansættelsesmetoder. Disse metoder er nærmere beskrevet i note 2 vedrørende værdiregulering af kapitalandele i porteføljeselskaber.

Selvom ledelsen vurderer dagsværdierne efter anerkendte værdiansættelsesmetoder, og underbygger vurderingerne med andre modeller, er der iboende begrænsninger i enhver værdiansættelsesmetode. Herudover vil fremtidige begivenheder kunne påvirke den vurderede dagsværdi, og virkningen af sådanne begivenheder kan være væsentlig for selskabet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning vurderes på individuelt niveau.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter gæld til offentlige myndigheder mv.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændringer i driftskapital, reguleret for den i regnskabsåret afregnede selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af porteføljeselskaber samt modtaget afkast.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb/salg af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

2. Værdiregulering af porteføljeselskaber

I henhold til anvendt regnskabspraksis indregnes porteføljeselskaberne til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Ejendomsselskaber og porteføljeselskaber hvor de primære værdier udgøres af ejendomme

Investeringsejendomme

I porteføljeselskaber, hvor selskabets primære værdi udgøres af investeringsejendomme, værdiansættes ejendommene i henhold til den afkastbaserede værdiansættelsesmetode. Denne metode fastlægger værdien af en ejendom under hensyntagen til:

- 1) Ejendommens indtægter i form af markedsleje fratrukket driftsomkostninger
- 2) Forrentningskrav baseret på anerkendte markedsvurderinger for det pågældende område under hensyntagen til ejendommens stand
- 3) Reguleringer af ejendommens værdi som følge af tomgang (ledige lejemål), opsat vedligehold og leje under niveau

På de ejendomme, hvor der foreligger et konkret købstilbud eller en mæglervurdering, anvendes disse til at fastlægge markedsværdien.

Ejendomme under opførelse medtages til kostpris ved opgørelse af det enkelte selskabs dagsværdi.

Pengestrømme fra lejekontrakter

Væsentlige kontrakter vedr. leje af jordarealer værdisættes i det enkelte selskab til den tilbagediskonterede nutidsværdi af de fremtidige pengestrømme. Ved fastlæggelsen af tilbagediskonteringssatsen indgår den risikofrie rente, inflationen og en vurdering af de fremtidige pengestrømmes sikkerhed.

Øvrige porteføljeselskaber

Foreligger der på tidspunktet for regnskabsaflæggelse et købstilbud, som forventes aktualiseret, anvendes den-
ne værdi. I alle andre tilfælde fastsættes dagsværdien ved brug af Discounted Cash Flow modellen.

Discounted Cash Flow (DCF)

Modellen er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien af kapitalandelene opgøres med den
tilbagediskonterede værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme, der kan henføres til den pågælden-
de kapitalandel. De frie pengestrømme kommer fra EBITDA, og hertil tillægges eller fradrages de forventede
forskydninger i arbejdskapitalen, og så fradrages investeringer i anlægsaktiver, mens pengestrømme fra salg af
anlægsaktiver tillægges.

Til brug for beregning af porteføljeselskabernes dagsværdi er anvendt de pengestrømme, der fremgår af det
enkelte selskabs seneste bestyrelsesgodkendte budgetter og prognoser for de kommende regnskabsår.

I beregningen af de tilbagediskonterede nettopengestrømme anvendes en diskonteringsfaktor beregnet på
baggrund af den gennemsnitlige kapitalomkostning, kaldet WACC (Weighted Average Cost of Capital). WACC, der
fastlægges individuelt for hvert selskab, påvirkes af følgende faktorer:

- 1) Det markedsnormale forhold mellem egenkapital og fremmedfinansiering
- 2) Den risikofrie rente tillagt inflationsforventning
- 3) En markedsrisikopræmie (baseret på anerkendte analytikeres vurdering)
- 4) Et selskabsspecifikt risikotillæg vurderet ud fra den enkelte porteføljevirksohmheds driftsmæssige forhold
- 5) Et likviditetstillæg, da unoterede aktier er mindre likvide end noterede aktier
- 6) Den eksterne lånerente og den aktuelle selskabsskatteprocent

Der knytter sig usikkerhed til fastlæggelse af diskonteringsfaktorer og vækstrater samt forventede ændringer
i afkast og indtjening i porteføljeselskaberne. Skønnede ændringer i indtjening i budget- og terminalperioder-
ne er baseret på historiske erfaringer og forventninger til effekten af planlagte strategiske tiltag og fremtidige
markedsændringer.

	2019/20	2019
	TDKK	TDKK
2	VÆRDIREGULERING AF PORTEFØLJESELSKABER	
	Urealiseret værdiregulering	30.46229.625
	Realiseret værdiregulering	2680
	30.730	29.625
3	PERSONALEOMKOSTNINGER	
	Gager og lønninger	8.9301.065
	Pensionsordninger	550
	Andre omkostninger til social sikring	20
	Øvrige personaleomkostninger	170
	9.004	1.065
	Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	20
	AFLØNNING AF BESTYRELSE, DIREKTION OG LEDENDE MEDARBEJDERE	
	Gager og lønninger	8.460950
	Pensionsordninger	510
	8.511	950
	Der er ikke aftalt fratrædelsesgodtgørelser eller aktiebaserede aflønningsordninger med ledelsen.	
4	FINANSIELLE INDTÆGTER	
	Renter af tilgodehavender hos porteføljeselskaber	5470
	Renter af tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1060
	Andre finansielle indtægter	480
	701	0
5	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	
	Renter af gæld til porteføljeselskaber	4.08110
	Renter af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1110
	4.380	32
6	ÅRETS SKAT	
	Årets aktuelle skat	00
	Årets ændring af udskudt skat	-2.954-250
	-2.954	-250



Årsregnskabet udarbejdes
efter International Financial
Reporting Standards som
godkendt af EU og yderligere
krav i årsregnskabsloven



		30/4 2020	30/4 2019
		TDKK	TDKK
7	KAPITALANDELE I PORTEFØLJESELSKABER		
	Kostpris 1/5 2019	532.949	532.949
	Tilgang i årets løb	0	0
	Afgang i årets løb	0	0
	KOSTPRIS 30/4 2020	532.949	532.949
	Værdiregulering 1/5 2019	119.706	90.081
	Årets værdiregulering	30.462	29.625
	Årets afgang	0	0
	VÆRDIREGULERING 30/4 2020	150.168	119.706
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30/4 2020	683.117	652.655

Der henvises til koncernoversigten på side 4 for oplysninger om de enkelte porteføljeselskaber.

8	ANPARTSKAPITAL	Antal anparter	Nominel værdi
			TDKK
	A-anparter	100.000	100
	B-anparter	100.000	100
	C-anparter	100.000	100
	D-anparter	150	0
	E-anparter	50.000	50
	F-anparter	150.000	150
	ANPARTSKAPITAL	500.150	500

Alle anparter har en nominel værdi af DKK 1.
Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen siden 2017.
Alle A-anparter har en stemme til generalforsamlingen.

9	GÆLD TIL PORTEFØLJESELSKABER		
	Selskabet har en gæld på TDKK 181.060 til porteføljeselskaber. Gælden forrentes til samme rente som porteføljeselskabernes bankmellemværender.		
		30/4 2020	30/4 2019
		TDKK	TDKK
10	ÆNDRING I NETTOARBEJDSKAPITAL		
	Ændring i tilgodehavender (ekskl. udskudt skat)	-1.117	0
	Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	3	-180
	Ændring i anden gæld	229	528
		-885	348

11	EVENTUALFORPLIGTELSESR
	Til sikkerhed for et koncernforbundet selskabs mellemværende med et pengeinstitut har JJO Invest afgivet solidarisk selvskyldnerkaution. Det koncernforbundne selskabs mellemværende med pengeinstituttet udgør pr. 30. april 2020 TDKK 113.452 (2019: TDKK 113.974). Til sikkerhed for NRE Groups garantiramme er der afgivet selvskyldnerkaution begrænset til TDKK 83.000.
	Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JJO Capital 2015 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.
12	NÆRTSTÅENDE PARTER
	Bo Anders Olesen, Rørbækvej 1, 7323 Give, har bestemmende indflydelse på selskabet.
	Øvrige reelle ejere: Jonas Anders Olesen, Engdalsvej 132, 8220 Brabrand Jacob Eiskjær Olesen, Skibbyvej 51, 8462 Harlev J
	De reelle ejeres gæld til og tilgodehavender hos selskabet forrentes til samme rente som gæld til og tilgodehavender hos porteføljeselskaberne. Tilskrevne renter fremgår af note 4 og note 5.
	Der har ikke været transaktioner med direktion og bestyrelse udover den aflønning, der er vist i note 3.
	Der er på almindelige markedsvilkår betalt TDKK 139 i husleje til et porteføljeselskab.



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabs-
året 01.05.2019 – 30.04.2020 for JJO Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards
som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-
siver og finansielle stilling pr. 30.04.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og penge-
strømme for regnskabsåret 01.05.2019 – 30.04.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 04.08.2020

DIREKTION


Carsten Sjørvad

BESTYRELSE


Bo Anders Olesen
Formand


Bendt Bendtsen


Bent Pawlik

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJERNE I JJO INVEST APS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JJO Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 – 30. april 2020,
der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse
og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International
Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passi-
ver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og penge-
strømme for regnskabsåret 1. maj 2019 – 30. april 2020 i overensstemmelse med International
Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 årsregn-
skabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i
overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og
yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol,
som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformati-
on, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformation 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 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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 04.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176



JJO INVEST

Finsensvej 3, 7430 Ikast

NRE GROUP
LET'S BUILD TOGETHER

NRE real estate
LET'S INVEST TOGETHER

Danske Stenhuggerier
minder & mennesker



Glenmoriston Estate



Rørbæk Hovedgaard