



ÅRSRAPPORT 2020/2021

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 10.06.2021

Carsten Sjørød
Dirigent Carsten Sjørød



DLGs hovedkvarter som NRE afleverede i sommeren 2020

Oversigt

INTRODUKTION

- 04 Koncernoversigt
- 05 Et år med stærkt samarbejde
- 06 Koncernen i tal

SELSKABSINFORMATIONER

- 08 Ledelsesberetning
- 10 Driftsmæssige risici
- 12 Ansvarlighed
- 14 Salgsrekord
- 16 Fuglekiggen
- 18 Plantorama og NRE – et blomstrende samarbejde
- 20 Stenhuggeren
- 22 Minder og mennesker – også uden for Danmark
- 23 Håndværk
- 24 NRE Norway
- 26 Ledelse og partnere
- 28 Skovens CO²-optag
- 30 Et unikt fodboldstævne

ÅRSREGNSKAB

- 32 Hoved- og nøgletal
- 33 Totalindkomstopgørelse
- 34 Balance
- 35 Egenkapital- og pengestrømsopgørelse
- 36 Noter
- 44 Ledelsespåtegning
- 45 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vandspild ved
produktionen af gravsten
minimeres via opsamling af
regnvand og genanvendelse
af produktionsvand.



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

4



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

HOVEDAKTIVITET
Totalentrepriser og projektudvikling
via selskaberne NRE Denmark,
NRE Copenhagen, NRE Sweden
og NRE Norway

DIREKTØR
Jacob Olesen – jeo@nre.dk



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

HOVEDAKTIVITET
Salg og udlejning af bolig- og
erhvervsjendomme

DIREKTØR
Jonas Olesen – jo@nre.dk



DS Europe ApS
Malervej 1, 8766 Nørre Snede
cvr. nr. 31875412
www.danske-stenhuggerier.dk
Ejer- og stemmeandel: 80%

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

DIREKTØR
Carsten Christensen – cc@stenhuggeri-as.dk



Glenmoriston Estate

JJO Moriston Holding 2015 ApS
Rørbækvej 1, 7323 Give
cvr. nr. 36950048
www.glenmoriston.co.uk
Ejer- og stemmeandel: 100%

HOVEDAKTIVITET
Vedvarende energi samt
jagt- og fiskerioplevelser

DIREKTØR
Bo Olesen – bo@jjoinvest.com



Rørbæk Hovedgaard

RBHG ApS
Rørbækvej 1, 7323 Give
cvr. nr. 12622406
www.rbhg.eu
Ejer- og stemmeandel: 100%

HOVEDAKTIVITET
Økologisk landbrug og skovdrift

DIREKTØR
Bo Olesen – bo@jjoinvest.com

ØVRIGE SELSKABER

REAL ESTATE NORDIC APS
cvr. nr. 38890542, Ejer- og stemmeandel 100%

NLE A/S
cvr. nr. 27616356, Ejer- og stemmeandel 100%

JJO VESTERMØLLE A/S
cvr. nr. 31425786, Ejer- og stemmeandel 100%

R.R.S APS
cvr. nr. 32085342, Ejer- og stemmeandel 100%

JJO INVESTMENT APS
cvr. nr. 26387477, Ejer- og stemmeandel 100%

IQ CHARTER I A/S
cvr. nr. 39641577, Ejer- og stemmeandel 25%

Et år med stærkt samarbejde

For JJO-koncernen er det tillidsbaserede og aktive samarbejde med stærke, troværdige partnere en hjørnesten. I det forgangne år har vi således både fået nye samarbejdspartnere og udvidet samarbejdet med eksisterende partnere.

NYE SAMARBEJDSPARTNERE

Danske Stenhuggerier, der er landets absolut største producent og forhandler af gravsten, overtog pr. 1. maj 2020 Gudnason Granit, der var branchens tredjestørste virksomhed. Lars Gudnason, der er tredje generation i familievirksomheden, er fortsat i rollen som produktionsdirektør og daglig leder af afdelingen i Give, hvorfra der produceres gravsten til danske, norske og tyske kunder.

Kirk Kapital er blevet en del af ejerkredsen og bestyrelsen i Danske Stenhuggerier, og sammen har vi udarbejdet en forretningsplan, der udstikker retningen for de kommende års spændende vækstrejse i og uden for Danmark.

NRE Group har indgået et partnerskab med ejendomsselskabet Kongeegen om drift og udvikling af World Trade Center-projektet i Ballerup. Her skal de eksisterende 17.000 m² udvides med 19.400 m², således det imponerende Business Center i alt vil udgøre 36.400 m².

NRE afleverede i foråret 2021 Plantoramas to hidtil største plantecentre i henholdsvis Tilst og Hørsholm. Samarbejdet fortsætter i de kommende år med udvidelser af flere eksisterende plantecentre og opførelsen af et nyt plantecenter.

UDVIDET SAMARBEJDE

NRE Groups gode samarbejde med AP Pension fortsætter med Carolinelunden i Fredericia og det unikke boligprojekt ved Østre Gasværk.

I Danmark overtog ejendomsselskabet NREP det unikke byggeri The Residence med 181 lejligheder på Enghave Brygge. Det er dog ikke kun i København, at NRE samarbejder med NREP. NRE og NREP samarbejder også om boligprojekter i både Stockholm og Oslo.

5



1.000

HEKTAR

er det areal af Loch Ness-søen, som
JJO Moriston har fiskerettighederne til



6

**VIETNAMESSISKE
HOSPITALER**

er med økonomisk
tilskud fra JJO Invest
blevet udstyret med
særlige nødhjælpsskasser
på fødestuer og
operationsstuer



144

MEDARBEJDERE

er på lønningslisten i
Danske Stenhuggerier-koncernen

17

ETAGER

er antallet af etager
i den prisbelønnede
The Silo bygning
beliggende i Københavns
Nordhavn, og på øverste
etage finder man den
eksklusive Restaurant Silo



730

**FORSKELLIGE
DYREARTER**

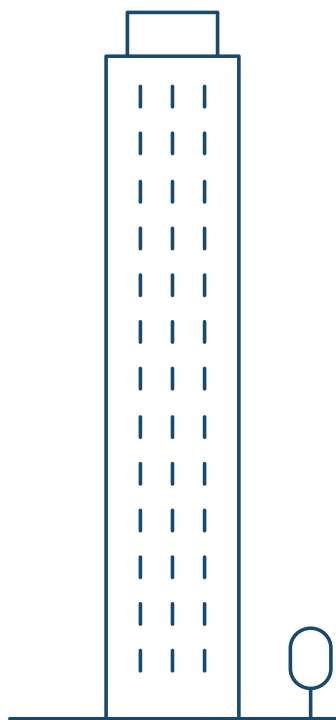
nyder godt af arbejdet
med biodiversiteten på
Rørbæk Hovedgaard Gods



8

NYE BUTIKKER

er blevet en del af
Danske Stenhuggerier
koncernen i regnskabsåret
2020/21



135.300

M² BOLIG

er opført siden NRE Group
blev stiftet i 2010





Carsten Sjørvad,
direktør for JJO Invest



Årets resultat blev et
overskud på TDKK 55.776,
hvorefter egenkapitalen udgør
TDKK 581.036



Vindmøllepark
og vanddelta i højlandet på
Glenmoriston Estate

Ledelsesberetning

8

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er fortsat 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

Regnskabsåret 20/21 har for JJO-koncernen budt på historisk store salg af ejendomsselskaber i NRE regi og indgåelse af aftaler om en lang række projekter, der gør, at NRE på alle måder står godt rustet til de kommende år.

Danske Stenhuggerier-koncernen har gennem en årrække været den absolut førende forhandler og leverandør af gravsten i Danmark. Med Kirk Kapital som ny partner i Danske Stenhuggerier planlægges en betydelig vækst i aktiviteterne uden for Danmark.

Årets resultat blev et overskud på TDKK 55.776, hvorefter egenkapitalen udgør TDKK 581.036. Årets resultat er positivt påvirket af ovennævnte salg og porteføljeselskabers flotte resultater. Endvidere er den negative påvirkning fra COVID-19 på den generelle markedsrisikopræmie aftaget, hvilket i modsætning til sidste år påvirker årets resultat positivt.

FORVENTET UDVIKLING

Såvel JJO Invest som porteføljeselskaberne forventer fortsat gode økonomiske resultater, således resultatet i det kommende regnskabsår forventes at blive på niveau med indeværende regnskabsårs resultat. Dette vil betyde en fortsat styrkelse af kapitalberedskabet og ruste koncernen til fremtidige investeringer.

BEGINNHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Fra balancedagen og frem til i dag er der ikke indtruffet forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.





NRE Group

Ulf Eschou Møller, driftsdirektør

Jacob Olesen, adm. direktør

Jonas Olesen, salgs- og udviklingsdirektør

Driftsmæssige risici

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

JJO Invest er via ledelse og partnere aktivt involveret i driften af alle porteføljeselskaber som en del af direktion og/eller bestyrelse, hvorfor der er sikkerhed for et grundigt og kontinuerligt arbejde med strategier og forretningsplaner. Dette arbejde sikrer, at der på indtjeningssiden hele tiden er nye afsætningsmuligheder i kikkerten samtidig med, at eksisterende markeder, indtjeningsområder og relationen til aktuelle kunder fastholdes og udvikles. 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 mod risici i relation til likviditet og renter – håndteringen heraf er beskrevet i det følgende.

OMRÅDE	BESKRIVELSE	HÅNDTERING
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 udbygge samarbejdet omkring frembringelsen af vedvarende energi i Skotland. Dette vil i så fald forbedre såvel likviditet som rentabilitet. Selskabets og porteføljeselskabernes likviditet og kapitalberedskab vurderes løbende, og i det afsluttede regnskabsår er de finansielle rammer og vilkår forbedret betydeligt. Dette er med til at sikre den fortsatte evne 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. Selskabets forpligtelser har alle en løbetid på under et år.
VALUTA	Selskabet er eksponeret mod valutarisici via porteføljeselskabernes drift og ved værdiansættelsen af porteføljeselskaber	Porteføljeselskabernes valutarisici holdes på et absolut minimum ved primært at handle i lokal valuta eller ved for danske-porteføljeselskabers vedkommende primært at handle i DKK eller Euro. Effekten af valutarisici ved værdiansættelsen af porteføljeselskaber er beskrevet i note 2.
KREDIT	Selskabet er primært eksponeret mod kreditrisiko via porteføljeselskabernes drift	Porteføljeselskaberne har historisk set ikke haft væsentlige tab på tilgodehavender, da de er i brancher, der ikke i særlig grad er eksponeret herfor. Selskabets tilgodehavender består i alt væsentlighed af koncerninterne mellemværender, og der vurderes ikke at være kreditrisici forbundet hermed.

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.



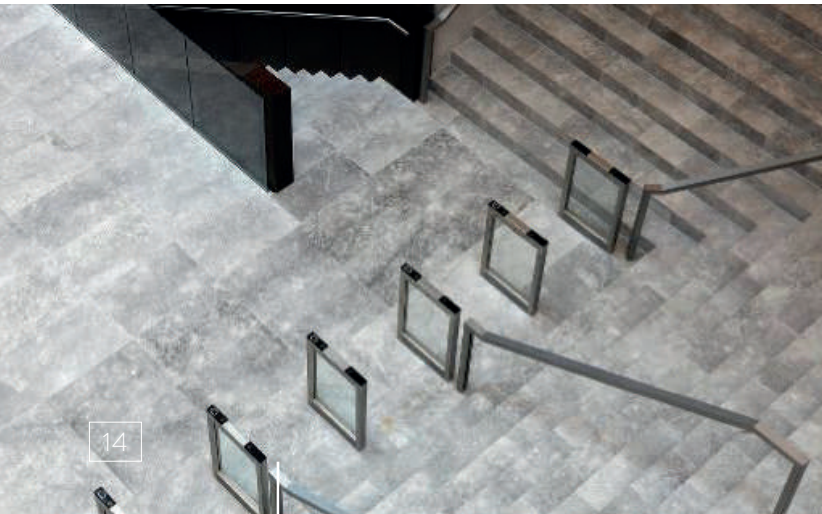
Ansvarlighed

OMRÅDE	BESKRIVELSE	HÅNTERING
ARBEJDSMILJØ	Det er naturligt at sikre arbejdspladser, hvor det fysiske og psykiske arbejdsmiljø prioriteres højt.	Virksomhedskultur og aktive arbejds- miljøorganisationer sikrer moderne facili- teter på kontorer og byggepladser samt i butikker og produktion. 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 portefølje- selskabernes 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	HÅNTERING
SOCIALT ANSVAR	På et nationalt og globalt niveau er udgangspunktet aktiv medvirken til ind- frielsen 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 og køn.
	Udviklingen af arbejdsstyrken og in- volveringen 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 seniorer med lavt timeantal og medarbejdere, der ikke har de fysiske eller psykiske ressourcer til at bestride et fuldtidsarbejde.
MILJØ	Lovgivning og regulering i øvrigt over- holdes 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, investeringer i forbedret biodiversitet, genanvendelse af spildevand og frembringelsen af grøn energi.

SALGSREKORD

Regnskabsåret 2020/21 bød på selskabssalg for mere end en milliard i JJO-koncernen



JUNI
2020

50%-ejerandelen i naturstensvirksomheden Zurface blev afhændet til medaktionæren S.A. Granit ApS, og efterfølgende har Zurface fortsat det gode samarbejde med Danske Stenhuggerier.

JULI
2020

Selskaberne bag NRE-projektet Latinergården i det centralt beliggende, aarhusianske Latinerkvarter blev solgt til PenSam. Den unikke ejendom stod færdig i sommeren 2018. Den består af 120 boliger med et samlet areal på over 9.000 m², 5 erhvervslejemål og en meget benyttet parkeringskælder.

DECEMBER
2020

45% af aktierne i Danske Stenhuggerier, der er Danmarks absolut førende producent og forhandler af gravsten, blev afhændet til Kirk Kapital for sammen med denne stærke og kompetente partner at fortsætte væksten nationalt og ikke mindst internationalt.

MARTS
2021

I årets første forårsmåned blev det offentliggjort, at ejendomsselskabet NREP i maj 2021 overtager selskabet bag NREs hidtil største byggeri – det smukke The Residence. Byggeriet har en eksklusiv beliggenhed på Enghave Brygge i København og består af 17.000 m², fordelt på 181 lejligheder, der er blevet udlejet på rekordtid.



Ulf ved Holing søen nær hjemmet uden for Herning

Fuglekiggeren

NRE Groups 42-årige driftsdirektør, Ulf Eschou Møller, er en dedikeret mand, der ikke går af vejen for at inddrage weekender og aftener, når jobbet kræver det. Alligevel kan kollegerne pludselig opleve, at han lader arbejde være arbejde og forlader kontoret. Han er nemlig en dedikeret fuglekigger, der gerne rykker hurtigt ud, hvis en Sortbrynet Albatros, en Gulddrossel, en Grøn Biæder eller en anden sjælden fugl er at finde på vores breddegrader. Som da en sjælden Steppevibe blev spottet i Gilleleje. Det betød, at en date, der senere blev til Ulf's hustru, blev efterladt på en pizzagrill.

Ulf spottede denne Bonapartemåge ved Vesterhavet i juli 2018



Ulf spottede denne Høgeugle ved en vestjysk plantage i april 2013



...en forkærlighed for mørk metal af den slags, hvor det nærmest er umuligt at høre, hvad der bliver sunget.

PASSION FOR FUGLE

Det var en campingtur til den Iberiske halvø i 1993, der vækkede interessen for fugle. Ulf's far foreslog, at han kunne slå tiden ihjel ved at lave en naturdagbog. Som sagt så gjort, og da en Gåsegrib viste sig i kikkerten, startede en livslang passion som fuglekigger. Ulf drives særligt af udfordringen med at artsbestemme fugle. Den såkaldte danske fugleliste inddeler fugle i tre kategorier, og Ulf har med kamera og kikkert identificeret 425 forskellige arter i Danmark. På fuglekigger-sitet Netfugl bringer det ham ind blandt de 25 personer, der har spottet flest fugle i Danmark.

Fuglekiggeriet har bragt Ulf vidt omkring i verden og til stort set alle afkroge af Danmark. Ulf er bosat uden for Herning, og turen går derfor oftest til lokale søer eller kystnære lokaliteter som Vest Stadil Fjord, Værnengene og Skjern Enge. På sine ture rundt i Danmark håber Ulf i øvrigt en dag at spotte en Lille Skrigeørn, der er den sidste af de såkaldte almindelige arter, som han mangler at sætte flueben ved, selvom den årligt spottes i Danmark.

METAL I ØRNERNE

De fleste forbinder nok fuglekiggeri med stilhed og ro. Men når Ulf er alene i bilen eller har musik i ørerne, er det typisk alt andet end roligt. Han foretrækker nemlig at lytte til hård rock og har en forkærlighed for mørk metal af den slags, hvor det nærmest er umuligt at høre,

hvad der bliver sunget. Det er ikke just easy-listening eller fuglekvidder, men for Ulf er det energien, guitar-riffs og trommer, der drager ham mod musik fra artister som Mayhem, Opeth og Mastodon.

Ved siden af job, fugle og metal finder Ulf naturligvis også tid til hustruen Louise og parrets to sønner og plejedatter. Når muligheden byder sig, og der ikke er sjældne fugle inden for rækkevidde, nyder han også at tage på stadion og se fodbold, selvom han hellere bruger et stadion til at teste trommehinderne til en metalkoncert.

BYGGERI I BLODET

Med en cand.merc. i regnskab og 12 år som revisor var der ikke meget, der indikerede, at byggeri skulle gå i blodet på Ulf. Men det gjorde det hurtigt, da han i foråret 2015 blev en del af NRE. Først som financial controller og nu som driftsdirektør, hvor han dagligt glæder sig over en alsidig hverdag i en lille, flad organisation, der udvikler og skaber spændende ejendomsprojekter.

Ulf er stolt af de resultater, NRE leverer. Både i form af de ejendomme, der danner rammerne om brugernes hverdag, men også af de økonomiske resultater, som koncernen leverer. Både byggeriernes kvalitet og de økonomiske resultater afspejler ifølge Ulf, at NREs mission – ”sammen skaber vi gennemtænkte projekter” – dagligt efterleves.



Et Plantorama oplevelsescenter byder bl.a. på restaurant og cafe

Platoramas to centre i Hørsholm og Tilst udgør i alt mere end 20.000 m² med blomster og oplevelser

PLANTORAMA OG NRE

Et blomstrende samarbejde

18

Den 25. og den 26. marts 2021 slog Danmarks største havecenterkæde, Plantorama, dørene op for to store og imponerende centre i henholdsvis Tilst og Hørsholm. NRE Group var totalentreprenør på begge havecentre, der er opført i et tæt samarbejde mellem vækstvirksomheden Plantorama og NRE. Centrene er meget mere end traditionelle havecentre og har bl.a. boliginteriør, artikler til kæledyr, restaurant, cafe og legeområde, hvorfor Plantorama også beskriver dem som oplevelsescentre, der sætter kundens oplevelse i højsædet.

NRE Groups administrerende direktør Jacob Olesen kalder det en fornøjelse at samarbejde med Plantorama, da det er en ambitiøs, innovativ og kundeorienteret virksomhed. Ligesom NRE har Plantorama en flad organisationsstruktur. Det muliggør en tæt relation til beslutningstagerne, fortæller Jacob Olesen, der især er imponeret over den ærekærhed Plantorama har omkring kvalitet og detaljer i centrenes indretning og kvalitet.

I forbindelse med åbningen af de nye centre fortalte Plantoramas administrerende direktør Peter Vang Christensen, at NRE har udført et fantastisk stykke arbejde. Projektchef Tue Jensen uddyber, at NRE har været gode til at sætte sig ind i Plantoramas tanker og behov i forbindelsen med udviklingen af oplevelsescentre. I ethvert nyt samarbejde skal man lige se hinanden an, men Tue fortæller, at samarbejdet faktisk er blevet styrket af de udfordringer, der er blevet løst undervejs.

Et erklæret mål for NRE Group er langvarige relationer, og tilsvarende beskriver Tue Jensen langsigtede partnerskaber som en elementær del af Plantoramas mindset. Derfor ser begge parter frem til et fortsat blomstrende samarbejde, der bl.a. byder på udvidelser af to eksisterende centre og et nyt oplevelsescenter på Amager.



NREs Jacob Olesen og Plantoramas Peter Vang Christensen ved åbningen af Plantorama i



...meget mere end traditionelle havecentre og har bl.a. boliginteriør, artikler til kæledyr, restaurant, cafe og legeområde

19

Stenhuggeren

I februar 1983 stiftede den blot 18-årige Carsten Christensen Nørre Snede Stenhuggeri ApS sammen med sin far og to af faderens kolleger. I starten solgte virksomheden færdige gravsten og halvfabrikata til eksport. Efter et stykke tid syntes Carsten dog, at tiden var inde til også at sælge gravsten på det danske marked. Han erhvervede sig derfor et stort kørekort og en ældre lastbil med kran, og en tidlig morgen rullede han så afsted på sin første tur rundt i Danmark med lastbilen fuldt pakket med færdige gravsten. Da han samme aften returnerede til Nørre Snede, var alle sten solgt, og der var afgivet ordrer på endnu flere sten.

PAPIRLØS

Selvom den 56-årige Carsten er kendt af mange som Stenhuggeren, har han ikke papir på uddannelsen, da det ikke passede med virksomhedens oprindelige produktionsapparat.

En stor del af de første 10 år i virksomheden, brugte Carsten dog alligevel i produktionen. Han har derfor mere eller mindre lært det hele uden at have fået et svendebrev.

Som årene gik, blev arbejdet i produktionen i højere og højere grad erstattet af ture på landevejen og besøg hos landets mange stenhuggerier. Det første stenhuggeri med salg til private kunder blev købt i 1987, og siden da er stenhuggerier med egne butikker blevet opkøbt i en lind strøm af det landsdækkende og markedsledende selskab, vi i dag kender som Danske Stenhuggerier.

DEDIKATION

At kalde Carsten dedikeret til sit job vil være århundredets underdrivelse. Da virksomheden startede, arbejdede alle fire partnere hver lørdag, hvor de fyldte maskinerne og planlagde den kommende uges produktion. I dag, næsten 40 år senere, er det mere undtagelsen end reglen, hvis Carsten ikke arbejder i weekenden, og på hverdage er det ikke usædvanligt, at dagens første møde starter kl. 06.00. Både møder og butiksbesøg er der uendeligt mange af, hvorfor bilens kilometertæller kan runde 80.000 på et år.

—
...bilens kilometertæller kan
runde 80.000 på et år.
—

En sådan dedikation til arbejdet kræver i sagens natur opbakning hjemmefra, og Carsten fortæller da også, at hustruen,

den selvstændige blomsterdekoratør Christina, som han fandt sammen med i 1989, gennem alle årene har givet ham en kæmpe opbakning.

FODBOLDGLÆDE

Carsten har også fundet tid til sin passion for sport og fodbold i særdeleshed. Som aktiv blev det bl.a. til fire år som divisionsspiller i Horsens og Herning, og i dag retter fodboldinteressen sig primært mod FC Midtjylland. Her var han i en 15-årig periode medlem af bestyrelsen. I dag er han et stolt æresmedlem, der som oftest er at finde på lægterne, når der er kamp på stadion i Herning.

Talentet og glæden ved sporten er gået i arv til børnene. 25-årige Sofie, der har en kandidatgrad i psykologi, er således håndboldspiller på divisionsniveau, og den 23-årige Emil er bosat i Californien, hvor han studerer økonomi på college via et fodboldstipendium.

MINDESTEN

Erhvervsskadede eller ej så ligger det Carsten meget på sinde, at alle afdøde skal have sit navn på en gravsten. Gravstenen hjælper med at bearbejde sorgen og giver de efterladte et smukt sted at mindes. Modsat så sletter askespredning alle spor, og både de døende og de efterladte overser desværre af og til behovet for et sted at mindes, mener Carsten. Om forhåbentlig mange år skal der på Carstens grav være en Serpentino-sten fra de italienske alper, da det er unikke sten, der altid er forskellige.



Naturstein Nord er navnet på koncernens tyske stenhuggerier



Stoneworks er navnet på koncernens norske stenhuggerier

Håndværk



Minder & mennesker

– OGSÅ UDEN FOR DANMARK

22

Det ligger dybt i Danske Stenhuggeriers dna, at salg af gravsten indebærer et særligt ansvar. Der skal i dialog med kunderne skabes et mindesmærke for et afholdt menneske. Derfor er grundholdningen – som også er udtrykt i virksomhedens såkaldte tagline – at forretningens kerneområde er minder og mennesker. Det samme gælder selv sagt også uden for landets grænser.

I Norge og Tyskland har Danske Stenhuggerier i alt fem butikker, og antallet af butikker uden for landets grænser vil blive forøget betragteligt i de kommende år, da budskabet om, at en gravsten ikke bare er en gravsten, også vækker genklang i vores nabolande.

Direktør Carsten Christensen ser et stort vækstpotentiale i vores nabolande, hvor han oplever stor respekt omkring Danske Stenhuggeriers

–
Danske Stenhuggerier ser et stort vækstpotentiale i vores nabolande
–

kvalitetsløsninger og ledelsesstil, der kombinerer dialog og en nærværende ledelse med stor frihed og autonomi i den enkelte butik.



23

Arbejdet med nye gravsten og restaurering af eksisterende mindesmærker indebærer mange aspekter af håndværksmæssig kunnen.





Salgschef Søren Bjørnholdt Lauridsen
og direktør Allan Sønderbæk

—
...fokus på det arkitektoniske
udtryk og funktionalitet samt
ikke mindst bæredygtighed
—

NRE Norway

24

Siden starten i 2016 har 46-årige Allan Sønderbæk (direktør) og 43-årige Søren Bjørnholdt Lauridsen (salgschef) stået i spidsen for NRE Norway, der udvikler projekter til både bolig og erhverv. Med kontor i Oslo er fokus på områder med en maksimal transporttid på to timer fra den norske hovedstad. Aktuelt er NRE NORWAY således projektudvikler på byggerier i vækstbyerne Lillestrøm, Drammen, Asker og Ås.

Både Allan og Søren er opvokset i det midtjyske, men de har begge tilbragt det meste af deres voksenliv i Norge. Der er derfor næsten 40 års erfaring fra det norske marked repræsenteret på kontoret i Oslo-bydelen Skøyen. Erfaringen gør NRE Norway til en troværdig projektudvikler og investeringspartner med fokus på hele værdikæden – herunder grundkøb, projekt- og byggeledelse, økonomistyring og ikke mindst hele processen omkring arbejdet med lokalplaner og byggetilladelser. Kompetencerne, erfaringen og det deraf følgende stærke netværk er en væsentlig del af årsagen til, at NRE Norway og samarbejdspartnere opfører op imod 500 boliger inden for de næste to til tre år.

NORSK BYGGERI

NRE Norways projekter har fokus på det arkitektoniske udtryk og funktionalitet samt ikke mindst bæredygtighed, da det norske byggeri er i en miljøfokuseret omstillingsproces. Det betyder, at der er stor efterspørgsel

på bæredygtige og innovative løsninger med brug af ny teknologi og genbrug af byggematerialer. Det skyldes ikke mindst, at mange kommuner har planlagt fremtidens byer med udgangspunkt i FN's 17 verdensmål.

Privat er Allan og Søren naturligvis begejstrede for det norske samfunds fokus på bæredygtighed, men de mener også, at det fra virksomhedens synspunkt er særdeles positivt. Årsagen er, at bæredygtige byggerier har mange egenskaber, der øger byggeriets økonomiske værdi. Det kan f.eks. være bedre arealudnyttelse, lavere drifts- og vedligeholdelsesomkostninger og højere brugsværdi. Derudover tilbyder bankerne billige, grønne lån til byggerier med særlige miljømæssige kvaliteter, hvilket også forøger byggeriernes handelsværdi.

ET NRE PROJEKT

Et af de aktuelle NRE-projekter, der følger den norske byggetrend, findes i området Sentrumshagene i Ås, hvor

der skal opføres ca. 100 lejligheder. Bæredygtigheden kommer bl.a. til udtryk i projektet via et parkeringsanlæg, hvor alle p-pladser er klar til elbiler. Der etableres desuden grønne tage, der kan optage regnvand, og byggematerialerne udvælges med fokus på klimaregnskab og energieffektivitet. Udearealerne vil have biodiversitet i centrum og anspore til både aktivitet og sociale sammenkomster i det fri.

Det er ikke blot de mange igangværende projekter, der får direktør Allan Sønderbæk til at se positivt på

fremtiden. Det gør også de generelle markedstendenser. Eksempelvis har der i Oslo de sidste 10 år været en befolkningstilvækst, der er mere end tre gange så stor som stigningen i boligbyggeriet. Denne ubalance mellem udbud og efterspørgsel er en del af forklaringen på den eksplosive udvikling, man har oplevet i boligpriserne. På bare 5 år er priserne steget med mere end 40% i den norske hovedstad. Her og nu er den største udfordring for aktørerne i byggebranchen den lange sagsbehandlingstid for nye projekter. Således er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for et byggeprojekt i Oslo 4,5 år.



En illustration af det aktuelle projekt i Ås. De grønne tage skal optage regnvand.

25

Ledelse og partnere

En af JJO-koncernens styrker er ledelsens og partnernes brede erhvervs- og uddannelsesmæssige baggrund.

BO OLESEN

Iværksætter med en uddannelsesmæssig baggrund som bygnings-teknisk konstruktør og tømrer. Bl.a. tidligere ejer/CEO i IBI-koncernen og ligeledes tidligere formand for FC Midtjylland og Erhvervsrådet Herning/Ikast.

JONAS OLESEN

Salgs- og udviklingsdirektør i NRE med en uddannelsesmæssig baggrund som statsautoriseret ejendomsmægler og finansøkonom. Bl.a. tidligere erhvervsmægler hos Nybolig.

JACOB OLESEN

CEO i NRE Group med en uddannelsesmæssig baggrund som cand.merc. i finansiering og strategisk ledelse. Bl.a. tidligere analytiker hos Merrild Lynch og projektmedarbejder i entreprisebranchen.

BENDT BENDTSEN

Bestyrelsesformand for den grønne interesseorganisation SYNERGI og medlem af en række andre bestyrelser. Uddannet kriminalassistent og mangeårig økonomi- og erhvervsmi-nister.

BENT PAWLIK

Pensioneret afdelingsdirektør med mere end 50 års anciennitet fra Sydbank, hvor han havde særligt fokus på erhvervs- og projektfinansiering. Uddannet HD i regnskab og er aktiv som censor på de finansielle efteruddannelser.

CARSTEN SJØRVAD

JJO Invests direktør er cand.merc. i regnskab og revision og har en HD i organisation og ledelse. Bl.a. tidligere økonomichef og partner hos spediti-onsvirksomheden ALPI.

Bendt Bendtsen
Bestyrelsesmedlem

Bo Olesen
Arbejdende bestyrelsesformand
og stiftende partner

Bent Pawlik
Bestyrelsesmedlem

Jonas Olesen
Partner

Jacob Olesen
Partner

Carsten Sjørvad
CEO

SKOVENS

CO²

OPTAG

Skove udgør i Danmark knap 15% af det samlede areal, og i kampen for et bedre klima er skovens evne til at optage CO² en meget væsentlig faktor. På Rørbæk Hovedgaard Gods har JJO-koncernen et samlet skovareal på 770 hektar. Med udgangspunkt i de specifikke trætyper og den faktiske hvedemasse er skovarealets årlige CO²-optag beregnet til 3.341 tons CO². Det fremgår af de viste illustrationer, at skovens CO²-optag årligt kan neutralisere den totale CO²-udledning fra f.eks. 303 danskere eller 835 malkekøer.

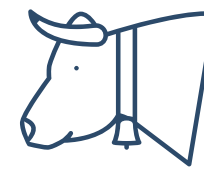
28



835

KØER

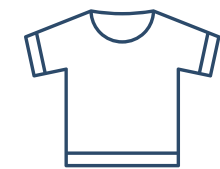
En malkeko, der æder almindeligt foder, udleder knap 160 kilo metan om året. Omregnet til CO² bliver det til knap 4.000 kilo pr. ko, hvorfor skoven på Rørbæk Hovedgaard Gods udligner 835 køers CO² udledning.



21.980 kg

OKSEMØRBRAD

Produktionen af et kilo oksemørbrad resulterer i en udledning af 152 kilo CO². Til sammenligning er udledningen fra et kilo hakket oksekød med lav fedtprocent 32,5 kilo CO², mens et kilo kyllingebryst og et kilo svinemørbrad blot udleder henholdsvis 3,4 og 5,4 kilo CO².



222.733

KILO TEKSTILER

Produktionen af et kilo tekstiler udleder i gennemsnit 15 kilo CO². En dansker køber i gennemsnit ca. 14,5 kilo nye tekstiler om året. Det betyder, at skoven på Rørbæk Hovedgaard Gods optager CO² svarende til 15.360 danskeres årlige tøjindkøb.

29



303

DANSKERE

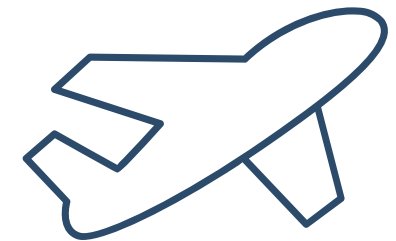
Iflg. Energistyrelsen har danskerne i gennemsnit en årlig forbrugsbaseret udledning af CO² i atmosfæren på 11 tons via mad, energi, flyrejser og forbrug af varer og ydelser i øvrigt.



29,3

MIO. KM I
DIESELBILER

Iflg. Danmarks Statistik udleder en ny dieselbil 113,9 gram CO² pr. kilometer, mens en ny elbil blot udleder 33,1 gram CO² pr. kilometer. Det svarer til, at skoven på Rørbæk Hovedgaard Gods udligner CO²-udledningen fra 100,9 mio. korte kilometer i elbiler.



1.113

PERSONERS FLYVETURE TIL
NEW YORK TUR/RETUR

En enkelt persons flyvetur fra København til New York og retur medfører en CO²-udledning på ca. 3 tons.



SOMMERBOLD PÅ HEDEN

Et unikt fodboldstævne

Sommerbold på heden er et fodboldstævne for unikke børn og voksne. Det er nemlig et fodboldstævne for børn og voksne med udviklingshandicap og generelle indlæringsvanskeligheder. Det er Danmarks største specialfodbold stævne og afvikles hvert år den sidste lørdag i august i midtjyske Hammerum mellem Herning og Ikast.

Mange af de voksne spillere i målgruppen har en begrænset økonomisk formåen. Arrangøren, Hammerum IF Specialfodbold, har derfor et motto om, at økonomi ikke må være en hindring for at spille fodbold. Stævnet er af samme årsag gratis for deltagerne. Spillere og trænere får tilmed gratis frokost og en erindringsgave i form af en t-shirt og drikkedunk. Sjællandske hold tilbydes gratis overnatning og får endvidere et tilskud til at dække broafgiften.

En forudsætning for at afvikle et gratis fodboldstævne er opbakning fra sponsorer. Økonomisk opbakning til børn og voksnes muligheder for at dyrke sport går også fint i tråd med FNs verdensmål nr. 3 om at sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle aldersgrupper. Det ligger i JJO-koncernens DNA at støtte de mest udsatte i samfundet. Derfor har NRE siden stævnets start været en trofast sponsor, og aktuelt er både NRE og Danske Stenhuggerier at finde blandt hovedsponsorerne.

Årsregnskab

01.05.2020 - 30.04.2021



Anna Amalie Jensen, JJO Invest

Soliditetsgraden er 70,7%

Hoved- og nøgletal

	2020/21	2019/20	2019*
	TDKK	TDKK	TDKK
RESULTAT			
Resultat af primær drift	54.334	20.979	28.522
Resultat af finansielle poster	-3.292	-3.679	-32
Resultat før skat	51.042	17.300	28.490
TOTALINDKOMST	55.776	20.254	28.740
BALANCE			
Samlede aktiver	821.591	717.228	653.467
Egenkapital	581.036	527.760	518.006
NØGLETAL			
Afkastningsgrad	6,6%	2,9%	4,4%
Soliditetsgrad	70,7%	73,6%	79,3%
Forrentning af egenkapital	10,1%	3,9%	11,1%

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

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

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

	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK
NOTE		
2 Indtægter fra porteføljeselskaber	72.648	30.730
3 Personaleomkostninger	-14.852	-9.004
Afskrivninger	-106	0
Andre eksterne omkostninger	-3.356	-747
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	54.334	20.979
4 Finansielle indtægter	1.076	701
5 Finansielle omkostninger	-4.368	-4.380
RESULTAT FØR SKAT	51.042	17.300
6 Årets skat	4.734	2.954
ÅRETS RESULTAT	55.776	20.254
ANDEN TOTALINDKOMST	0	0
TOTALINDKOMST	55.776	20.254
FORDELES SÅLEDES		
Anpartshavere i JJO Invest	55.776	20.254
	55.776	20.254

Balance

		2020/21	2019/20
NOTE		TDKK	TDKK
AKTIVER			
LANGFRISTEDE AKTIVER			
7	Kapitalandele i porteføljeselskaber	733.622	683.117
	Udskudt skat	7.938	3.204
8	Materielle aktiver	1.924	0
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		743.484	686.321
KORTFRISTEDE AKTIVER			
	Tilgodehavende hos porteføljeselskaber	73.935	24.246
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3.256	5.379
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0
	Andre tilgodehavender	916	1.236
	Likvide beholdninger	0	46
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		78.107	30.907
AKTIVER I ALT		821.591	717.228
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
9	Anparts kapital	500	500
	Overført totalindkomst	379.920	374.592
	Opskrivningsreserve	198.116	150.168
	Foreslået udbytte	2.500	2.500
EGENKAPITAL I ALT		581.036	527.760
FORPLIGTELSE			
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE			
	Banklån	25.438	0
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE I ALT		25.438	0
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE			
	Leverandørgæld	190	3
	Kortfristet del af banklån	3.250	0
	Bankgæld	1.519	2.881
10	Gæld til porteføljeselskaber	209.279	181.060
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	4.767
	Anden gæld	879	757
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE I ALT		215.117	189.468
FORPLIGTELSE I ALT		240.555	189.468
PASSIVER		821.591	717.228

Egenkapitalopgørelse

	AKTIEKAPITAL	OVERFØRT RESULTAT	OPSKRIVNINGS- RESERVE	FORESLÅET UDBYTTE	I ALT
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
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
Egenkapital 01.05.2020	500	374.592	150.168	2.500	527.760
Årets totalindkomst	0	5.328	47.948	2.500	55.776
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.500	-2.500
EGENKAPITAL 30.04.2021	500	379.920	198.116	2.500	581.036

Pengestrømsopgørelse

		2020/21	2019/20
NOTE		TDKK	TDKK
	Resultat af primær drift	54.334	20.979
	Afskrivninger	106	0
	Urealiseret værdiregulering af porteføljeselskaber	-47.948	-30.462
11	Ændring i nettoarbejdskapital	629	-885
	Modtagne renter	1.076	701
	Betalte renter	-4.368	-4.380
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		3.829	-14.047
	Investering i porteføljeselskaber	-2.557	0
	Køb af materielle anlægsaktiver	-2.030	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSSAKTIVITET		-4.587	0
	Optagelse af banklån	30.313	0
	Afdrag på banklån	-1.625	0
	Forskydning i mellemværende med porteføljeselskaber	-21.470	25.602
	Forskydning i mellemværende med selskabsdeltagere og ledelse	-2.644	-4.166
	Udbetalt udbytte	-2.500	-10.500
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		2.074	10.936
ÆNDRING I LIKVIDER		1.316	-3.111
	Likvider 1. maj	-2.835	276
LIKVIDER 30. APRIL		-1.519	-2.835

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2020/21 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 årsregnskabsloven. 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.

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 performance på basis af dagsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end selskabets funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, 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.

Noter

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 skattesatser 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 skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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 skattepligtig 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 refusion vedrørende skattemæssige 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 anerkendte 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.

Dagsværdihierarki for finansielle aktiver, der måles til dagsværdi i balancen

Selskabets finansielle aktiver udgøres af porteføljeselskaber, som ikke er børsnoterede. Det betyder, at der indgår væsentlige ikke-observerbare input til målingen af dagsværdien. Det betyder at dagsværdimålingen klassificeres af porteføljeselskaberne skal klassificeres som niveau III i dagsværdihierarkiet. Da samtlige porteføljeselskaber er niveau III med værdiregulering over resultatopgørelsen, henvises til balanceværdier samt noteoplysninger herfor.

Værdiansættelse af porteføljeselskaber i niveau III foretages efter anerkendte metoder beskrevet i det følgende.

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 – forrentningskravene på de vurderede ejendomme ligger i intervallet 4,25% til 6,5%. En stigning i forrentningskravet med 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 6.970, mens et fald i forrentningskravet på 0,5%-point vil forøge selskabets egenkapital med TDKK 8.420.
- 3) Reguleringer af ejendommens værdi som følge af tomgang (ledige lejemål), opsat vedligehold og leje under niveau.

Den væsentligste andel af porteføljeselskabernes ejendomme udgøres af ejendomme, hvor der enten foreligger et konkret købstilbud eller en mæglervurdering, der er benyttet 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.

Noter

De væsentlige kontrakter vedr. leje af jordarealer afregnes i britiske pund. En ændring af valutakursen i op- eller nedadgående retning på 5% vil påvirke selskabets egenkapital med TDKK 7.416. En stigning i den risikofrie rente med 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 7.542, mens et tilsvarende fald i den risikofrie rente vil forøge selskabets egenkapital med TDKK 8.092.

Øvrige porteføljeselskaber

Foreligger der på tidspunktet for regnskabsaflæggelse et købstilbud, som forventes aktualiseret, anvendes denne 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 pågældende 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

Skønnede ændringer i indtjening og cash-flow i budget- og terminalperioderne er baseret på historiske erfaringer og forventninger til effekten af indgåede kontrakter samt planlagte strategiske tiltag og fremtidige markedsændringer.

Selskaber værdiansat efter DCF modellen udgør 55% af porteføljeselskabernes samlede værdi pr. 30. april 2021. Derfor er der en vis følsomhed overfor ændringer i WACC’ens faktorer, hvilket især gælder for markedsrisikopræmien og den eksterne lånerente. En stigning i markedsrisikopræmien på 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 16.742, mens et tilsvarende fald i risikopræmien vil øge selskabets egenkapital med TDKK 17.949. En stigning i den eksterne lånerente på 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 14.273, mens et tilsvarende fald i den eksterne lånerente vil øge selskabets egenkapital med TDKK 15.151.

Noter

	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK
2	INDTÆGTER FRA PORTEFØLJESELSKABER	
	Urealiseret værdiregulering	47.94830.462
	Realiseret værdiregulering	0268
	Udbytte	24.7000
	72.648	30.730
3	PERSONALEOMKOSTNINGER	
	Gager og lønninger	14.3388.930
	Pensionsordninger	39955
	Andre omkostninger til social sikring	322
	Øvrige personaleomkostninger	8317
	14.852	9.004
	Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	42
	AFLØNNING AF BESTYRELSE, DIREKTION OG LEDENDE MEDARBEJDERE	
	Gager og lønninger	13.5158.460
	Pensionsordninger	35751
	13.508	8.511
	Der er ikke aftalt fratrædelsesgodtgørelser eller aktiebaserede aflønningsordninger med ledelsen.	
4	FINANSIELLE INDTÆGTER	
	Renter af tilgodehavender hos porteføljeselskaber	993547
	Renter af tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	51106
	Andre finansielle indtægter	3248
	1.076	701
5	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	
	Renter af gæld til porteføljeselskaber	3.9384.081
	Renter af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0111
	Andre finansielle omkostninger	430188
	4.368	4.380
6	ÅRETS SKAT	
	Årets aktuelle skat	00
	Årets ændring af udskudt skat	-4.734-2.954
	-4.734	-2.954

		2020/21	2019/20
		TDKK	TDKK
7	KAPITALANDELE I PORTEFØLJESELSKABER		
	Kostpris 1/5 2020	532.949	532.949
	Tilgang i årets løb	2.557	0
	KOSTPRIS 30/4 2021	535.506	532.949
	Værdiregulering 1/5 2020	150.168	119.706
	Årets værdiregulering	47.948	30.462
	VÆRDIREGULERING 30/4 2021	198.116	150.168
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30/4 2021	733.622	683.117

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

8	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		
	Kostpris 1/5 2020	0	0
	Tilgang i årets løb	2.030	0
	KOSTPRIS 30/4 2021	2.030	0
	Afskrivning 1/5 2020	0	0
	Årets afskrivning	106	0
	AFSKRIVNINGER 30/4 2021	106	0
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30/4 2021	1.924	0

9	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- og B-anparter har en stemme til generalforsamlingen.

10	GÆLD TIL PORTEFØLJESELSKABER
	Selskabet har en gæld på TDKK 209.279 til porteføljeselskaber. Gælden forrentes til samme rente som porteføljeselskabernes bankmellemværender.
	30/4 202130/4 2020
	TDKKTDKK
11	ÆNDRING I NETTOARBEJDSKAPITAL
	Ændring i tilgodehavender (ekskl. udskudt skat)320-1.117
	Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser1873
	Ændring i anden gæld122229
	ÆNDRING I ALT629-885
12	EVENTUALFORPLIGTELSESR
	Til sikkerhed for koncernforbundet selskabs mellemværende med pengeinstitut har JJO Invest ApS afgivet solidarisk selvskyldnerkaution. Det koncernforbundne selskabs mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 30. april 2021 TDKK 69.650 (2020: TDKK 113.452). Til sikkerhed for NRE Group A/S' garantiramme er der afgivet selvskyldnerkaution begrænset til TDKK 83.000.
	Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JJO Capital 2015 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært 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 administrationsselskabets årsregnskab.
13	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 1.992 i husleje til et porteføljeselskaber.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 10.6.2021

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 2020 - 30. april 2021, 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, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 årsregnskabet”. 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 fejlinformation, 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 ledelsen 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 regnskabsbrugere 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 opretholder 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 revisions-handlinger, 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 usik-kerhed 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 revisionspå-tegning 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 noteop-lysningerne, 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 10.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176



Nicolaj Haarup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613



Finsensvej 3, 7430 Ikast