

ÅRSRAPPORT 2021/2022



ÅRS- RAPPORT 2021/2022

2

INTRODUKTION

- 04 Koncernoversigt
- 05 Voksevækst og anerkendelse uden for Danmark

SELSKABSINFORMATIONER

- 06 Ledelsesberetning
- 08 Driftsmæssige risici
- 10 Ansvarlighed
- 12 Mipim award til NRE
- 14 Brødre og kolleger
- 16 Gastronomi på toppen af København
- 18 En alsidig bestyrelse
- 20 Vinter på Rørbæk Hovedgaard Gods
- 22 Historien bevares
- 24 NRE Sweden
- 26 Bæredygtighed og høj produktivitet
- 28 Gravstenssælger
- 30 Gennemtænkte projekter

ÅRSREGNSKAB

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

3

KONCERNOVERSIGT



4

NRE GROUP

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

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

Danske Stenhuggerier

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

HOVEDAKTIVITET

Salg af gravsten og tilbehør samt specialopgaver inden for stenhuggeri 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 Anders Olesen – bo@jjoinvest.com

Rørbæk Hovedgaard

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

HOVEDAKTIVITET

Landbrug og skovdrift med fokus på bæredygtighed og optimering af biodiversitet

DIREKTØR

Bo Anders 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%

JJO INVESTMENT ApS

cvr. nr. 26387477
Ejer- og stemmeandel 100%



I Stockholm forstaden Rågsved skal der opføres 8.000 m² boliger med byggestart i 2024

5

VOKSEVÆRK OG ANERKENDELSE UDEN FOR DANMARK

Det forgangne regnskabsår har budt på betydelig aktivitetsfremgang også uden for Danmark, hvor JJO-koncernen via sine porteføljeselskaber er repræsenteret i Norge, Skotland, Sverige og Tyskland.

DANSK MARKEDSLEDER UDVIDER I TYSKLAND

Mere end hver anden gravsten, der sælges i Danmark, leveres af Danske Stenhuggerier, der i det kommende regnskabsår kan fejre et imponerende 40-års jubilæum. I regnskabsåret 2021/22 understregede Danske Stenhuggerier sin status som markedsleder ved at overtage tre stenhuggerier med i alt syv butikker. Det betyder, at virksomheden i dag har mere end 70 butikker i Danmark.

I Tyskland er Danske Stenhuggerier repræsenteret via det 100 procent ejede datterselskab Naturstein Nord. Den 1. april 2022 overtog det tyske datterselskab konkurrenten Naturstein Kolbe, der med fem butikker og en lang række ubemandede udstillinger var den største stenhuggervirksomhed i Slesvig-Holsten. Ligeledes blev to andre handler lukket, således Naturstein Nord-logoet nu er at finde på 10 butikker i det nordtyske.

NORDISK EJENDOMSUDVIKLING

En taburet kræver tre ben for at stå stabilt. Netop derfor etablerede NRE Group for flere år siden kontorer i Oslo og Stockholm. Mange danske virksomheder har gennem årene måttet sande, at det – på trods af betydelige kulturelle og sproglige ligheder – kræver helt særlige kompetencer at lykkes i Norge og Sverige. I løbet af det seneste år er det dog for alvor blevet tydeligt, at NRE Group har knækket den nordiske kode. Dette betyder, at der er indgået væsentlige aftaler omkring udviklingsprojekter, som vil påvirke NRE Groups bundlinje særdeles positivt i de kommende år.

Også uden for Norden – helt præcist i franske Cannes – bød året på positivt nyt for NRE Group. Her blev det Cobe-tegnede byggeri med direkte adgang til Frederiksberg Allés metrostation belønnet med en MIPIM Award i kategorien Bedste Bygning til blandet anvendelse.



**ÅRETS RESULTAT
BLEV ET OVERSKUD
PÅ TDKK 92.993,
HVOREFTER
EGENKAPITALEN
UDGØR
TDKK 671.529**



JJO Invests CEO – Carsten Sjørvad

LEDELSES BERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er fortsat investeringer i andre virksomheder. Porteføljeselskaberne er aktive i brancher som byggeri, ejendomsudvikling, stenhuggeri, landbrug og skovbrug, suppleret med et fokus på bæredygtighed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Regnskabsåret 2021/22 har i NRE-regi budt på flere salg af ejendomme samt ikke mindst indgåelse af aftaler om betydelige projekter i Norge og Sverige, der medvirker til, at NRE går fremtiden i møde med sindsro. Danske Stenhuggerier-koncernen har via opkøb yderligere konsolideret sin status som Danmarks førende på markedet for gravsten, og strategien om vækst uden for landets grænser er i fuld gang med at blive implementeret via gennemførte opkøb i Norge og ikke mindst Tyskland. Endvidere er aktiviteterne i skotske JJO Moriston positivt påvirket af prisudviklingen på el.

Den flotte udvikling i porteføljeselskaberne påvirker årets resultat positivt, mens den generelle økonomiske usikkerhed har sendt både markedsrisikopræmie og forrentningskrav i en retning, som påvirker værdiansættelsen af porteføljeselskaberne negativt. Samlet set er udviklingen dog særdeles positiv. Årets resultat blev et overskud på TDKK 92.993, hvorefter egenkapitalen udgør TDKK 671.529.

FORVENTET UDVIKLING

Såvel JJO Invest som porteføljeselskaberne forventer fortsat gode økonomiske resultater. Dette vil sammen med en kontrolleret udvidelse af de eksisterende aktiviteter betyde en fortsat styrkelse af kapitalberedskabet og ruste koncernen til fremtidige investeringer.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Fra balancedagen og frem til datoen for regnskabsafslæggelsen er der ikke indtruffet forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.



I det forgangne år blev fase 1 og 2 af det store Sotorvet projekt i Silkeborg taget i brug

ILLUSTRATION AF
PLANTORAMAS FLOTTE
OPLEVELSESCENTER, DER
ER UNDER OPFØRELSE I
TAASTRUP



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 korruption.

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 fokus på nye afsætningsmuligheder samtidig med, at eksisterende markeder, indtjeningsområder og relationen til aktuelle kunder og samarbejdspartnere 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 for risici i relation til likviditet og renter – håndteringen heraf er beskrevet i det følgende.

OMRÅDE	BESKRIVELSE	HÅNTERING
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 udbygningen af samarbejdet omkring frembringelsen af vedvarende energi i Skotland falder på plads i det kommende år. Dette vil betyde en forbedring af såvel likviditet som rentabilitet i mange år fremover. Selskabets og porteføljeselskabernes likviditet og kapitalberedskab vurderes og optimeres løbende. Derved sikres den fortsatte evne til at indgå nye kontrakter og aftaler samt 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.
VALUTA	Selskabet er eksponeret mod valutarisici via porteføljeselskabernes drift og via 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 via 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 SAMFUNDS-ANSVAR PÅ LOKALT, NATIONALT OG GLOBALT NIVEAU.



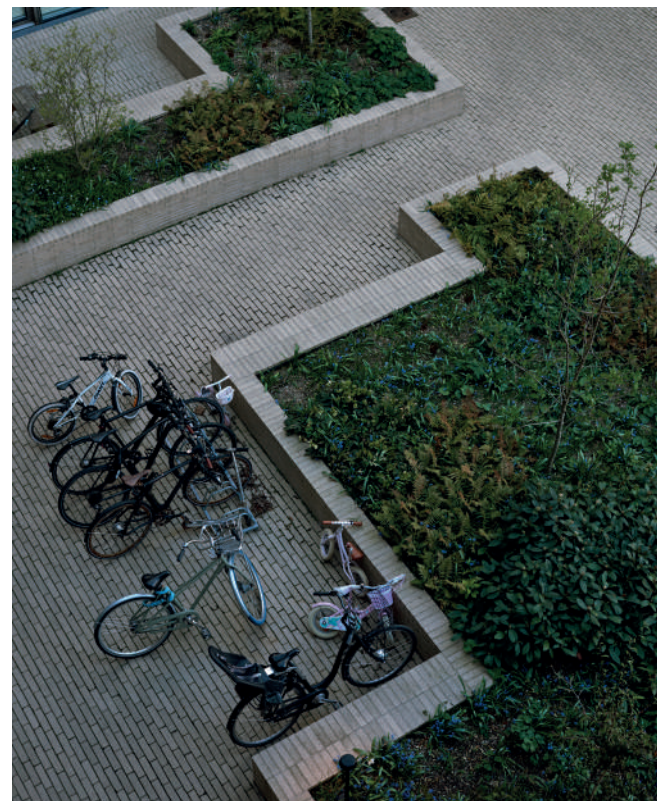
ANSVARLIGHED

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 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 porteføljeselskabernes ledelseskultur. Delegering og involvering er grobund for faglig udvikling. Åbenhed om virksomhedernes forhold såsom økonomiske resultater og planlagte organisatoriske tiltag skaber ro og tillid.

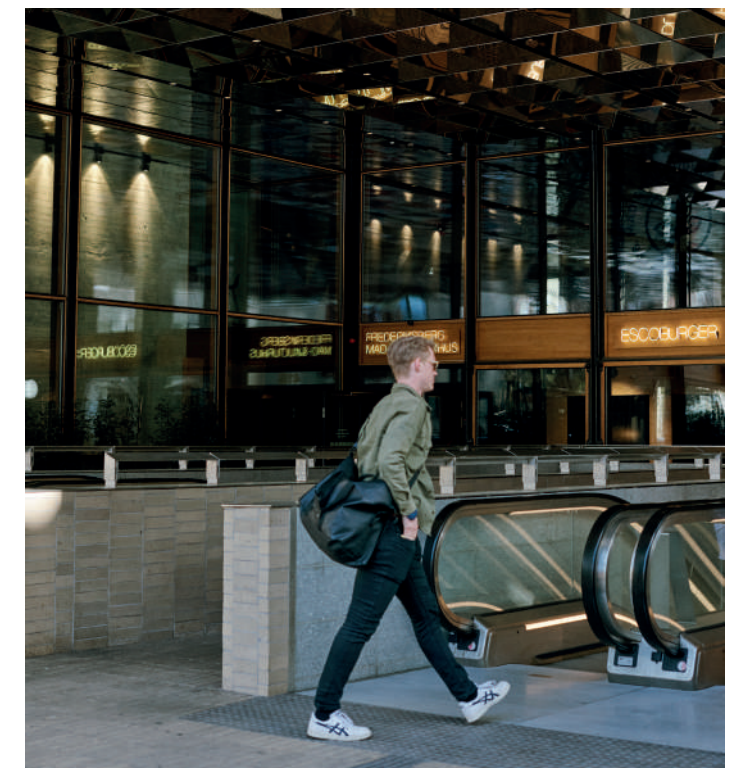
OMRÅDE	BESKRIVELSE	HÅNDTERING
SOCIALT ANSVAR	På et nationalt og globalt niveau er udgangspunktet aktiv medvirken til indfrielsen af FN's 17 verdensmål.	I JJO Invest og porteføljeselskaberne arbejdes der både direkte og indirekte (via økonomisk støtte) med flere verdensmål med størst fokus på mål nr. 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 og 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 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 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 skånsom landbrugsdrift, investeringer i forbedret biodiversitet, genanvendelse af spildevand og frembringelsen af grøn energi via vand- og vindenergi.

MIPIM AWARD TIL NRE

MIPIM er verdens førende ejendomsmesse – en årligt tilbagevendende begivenhed i franske Cannes. Siden 1991 har messen præmieret de mest imponerende byggerier i verden med MIPIM Awards i forskellige kategorier. I 2018 var The Silo nomineret i kategorien Bedste Renoverede Bygning, og ved den netop afviklede 2022-udgave var NRE igen nomineret. Denne gang i kategorien Bedste Bygning til blandet anvendelse for Frederiksberg Allé 41, der både rummer boliger, madboder, mad- og kulturhus og ikke mindst en metrostation.



Den 13 mand store jury tildelte Frederiksberg Allé 41 prisen foran byggerier fra London, Amsterdam og Warszawa. NRE Groups CEO, Jacob Olesen, gik på scenen i Cannes og modtog prisen på vegne af NRE Group, medudvikler Union Holding samt arkitektfirmaet Cobe. Jacob udtrykte blandt andet sin stolthed over, at Frederiksberg Allé 41 løb med prisen i konkurrence med betydeligt større byggerier.





Olesen brødrene elsker en tur på en god grillbar

14



Jonas og Jacob Olesen ude i den natur, som de begge værdsætter højt

BRØDRE OG KOLLEGER

Brødrene Jonas og Jacob Olesen har begge fejret 10-års jubilæum hos NRE i løbet af det seneste år. Sammen står de i spidsen for den virksomhed, som deres far, Bo Anders Olesen, stiftede. Selvom ingen af dem havde planlagt at træde ind i virksomheden, var det alligevel en naturlig beslutning, da muligheden opstod, da de begge er fascinerede af byggebranchen. "Branchen er fantastisk, fordi du er med til at skabe noget, som også vil stå her om 100 år, hvis man gør det ordentligt. I den finansielle branche skabte vi intet håndgribeligt. Når en opgave var løst, var den glemt dagen efter," fortæller Jacob Olesen, der har en fortid hos Merrill Lynch.

SAMARBEJDE

"Det bedste ved at arbejde sammen med sin bror er, at vi deler glæder og udfordringer. Samtidig er han en god kollega, der bakker mig 100 procent op, hvis lokummet brænder," siger Jonas. Jacob er helt på linje med den betragtning. Han fortæller desuden, at det ikke kan undgås, at de to brødre en gang imellem bliver så uenige, at det påvirker stemningen, hvis de efterfølgende mødes i familiens skød. De er dog altid enige om hurtigt at viske tavlen ren igen.

Ifølge Jonas er Jacobs primære faglige styrke en rigtig god analytisk tilgang, der understøttes af hans markante vedholdenhed. "Jonas er fagligt kompetent, og så har han en utrolig evne til at komme i snak med mennesker. Det betyder, at man hurtigt får tillid til ham," roser Jacob.

KONKURRENCE

Jonas og Jacob er født med kun to års mellemrum i henholdsvis 1986 og 1988. Lige så længe de to brødre kan huske tilbage, har de konkurreret i alt fra fodbold, løb og mountainbike til brætspil og crosser – ja de har sågar dystet mod hinanden i hotdog-spising. Til personalearrangementer på gokartbanen ved kollegerne derfor godt, at der venter en intens familiedyst.

I fritiden er de begge glade for at finde ro i naturen og nyder at tage på jagtture. Jacob fremhæver glæden ved på nærmeste hold at se, hvordan dyrene agerer. Jonas tilføjer, at naturen altid er i forandring, og at der derfor altid er noget nyt at opleve.

STOLTHED

Jonas udtrykker en stolthed over, at de to brødre i en relativ ung

alder fik betroet ansvaret og muligheden for at udvikle NRE i den retning, de selv tror på. "Jeg er også meget stolt af kundernes tillid til NRE", siger han. Jacob tilføjer, at de mange 10-års jubilærer i NRE også står højt på listen over ting at være stolt af. "Når jeg ansætter nye medarbejdere, siger jeg ofte, at jeg vil pensioneres med mine kolleger. Og første skridt mod at nå det mål er jo et 10-års jubilæum."

FREMTIDEN

Krigen i Ukraine skaber lige nu usikkerhed og negativ påvirkning af verdensøkonomien. Det rammer selvfølgelig også byggebranchen. "Vi mærker naturligvis påvirkningen, men det værste er selv-sagt det, som overgår alle de mennesker, der lider under krigens rædsler," understreger Jacob. Brødrene Olesen er enige om, at NRE har holdet og kompetencerne til at navigere godt igennem en usikker periode. De er således meget optimistiske, når snakken falder på NRE's fremtid. Optimismen skyldes ikke mindst loyaliteten blandt kollegerne, der udgør et erfarent men stadig ungt og ambitiøst team. Troen på fremtiden bygger ligeledes på den succesfulde strategi om at udvikle projekter i både Danmark, Norge og Sverige.



15



Jacob bag rattet i sin klassiske VW 1303 årgang 1973

JONAS OLESEN (36)

- Salgs- og udviklingsdirektør i NRE Group
- Bosat i Brabrand med kæresten Anne (37), der er sygeplejerske, og børnene Malthe (6) og Laura (4)

JACOB OLESEN (34)

- CEO i NRE Group
- Bor i naturskønne omgivelser lidt uden for Aarhus ved Årslev Engsø med kæresten Nina (34), der er indkøbsassistent, og datteren Aya (1)

GASTRONOMI PÅ TOPPEN AF KØBENHAVN

Placeret på toppen af den ikoniske og prisvindende The Silo-bygning i Københavns Nordhavn, tilbyder Restaurant SILO sine gæster en unik kombination af gastronomiske og visuelle oplevelser.



Restaurantens tagline er: ”Vi sidder ikke tæt – kun på himlen”. Rummeligheden går også igen i menuen, som er blevet mindre tung og mindre maskulin. På den måde henvender menuen sig både til pigefrokosten, daten, familiemiddagen og den traditionelle forretningsmiddag. Som direktør Anne-Louise Varming Kastbjerg udtrykker det: ”Man kan godt spise på Restaurant SILO hver dag uden at tage 10 kilo på.”

Til frokost er cirka halvdelen af gæsterne forretningsfolk, da restauranten er placeret i et område, der vokser erhvervsmæssigt med mange spændende virksomheder. Omsætningen er støt stigende, og vil man spise på restauranten torsdag, fredag og lørdag aften, skal man være ude i god tid for at få én af de i alt 130 pladser.

Selvom omgivelserne er unikke og de gastronomiske oplevelser store, så er det væsentligt for



EN UNIK KOMBINATION AF GASTRONOMISKE OG VISUELLE OPLEVELSER

...



Anne-Louise at understrege, at dresscoden er mere casual end formel. ”Gæsterne er glade for restauranten, og vores mål er via godt værtskab og kendskab til gæsterne at få mere end halvdelen af gæsterne til at genbesøge os,” fortæller Anne-Louise. Man forsøger derfor blandt andet at knytte gæsterne til restauranten via tiltag som temaaftener om for eksempel træffel og særlige vine.

Troen på fremtiden er stor, og restauranten udvikles løbende. Seneste tiltag er en vinbar på den lækre tagterrasse. Når udfordringen med at skaffe personale i restaurationsbranchen aftager, er det planen at åbne for morgenservertning, så gæster alle ugens syv dage kan nyde morgenmad på første parket til solopgangen.



CARSTEN CHRISTENSEN

EMILIE BJØRNEKÆR ROSENKVIST

ANDREAS FÆRK

JACOB OLESEN

CARSTEN SJØRVAD

EN ALSIDIG BESTYRELSE

Christensen, Færk, Olesen, Rosenkvist og Sjørvad kunne lyde som navnet på et advokatfirma med lidt for mange navnepartnere. Hos Danske Stenhuggerier dækker efternavnene dog over virksomhedens bestyrelse, der ifølge bestyrelsesformand Carsten Sjørvad er en stærk bestyrelse. Det skyldes blandt andet medlemmernes forskelligheder – herunder erhvervs erfaring, uddannelse og alder. Andreas Færk tilføjer, at der er en sund kommunikation i bestyrelsen, hvor beslutninger ikke er givet på forhånd. Der er plads til forskellige holdninger – uden at det påvirker samarbejdet. Det gode samarbejde bekræftes også af direktør Carsten Christensen, der beskriver bestyrelsen som handlekraftig qua en kort beslutningsproces.

Emilie Bjørnekær Rosenkvist, der sammen med Andreas Færk repræsenterer Kirk Kapital, nyder at være en del af Danske Stenhuggerier, da det er en spændende virksomhed, som bygger på et gammelt og traditionsrigt erhverv. Emilie finder bestyrelsesarbejdet særligt spændende, fordi der eksekveres på en målsætning om at bevare og fremtidssikre et traditionsrigt erhverv. Denne holdning deler Jacob Olesen, der også synes, at det er særligt udfordrende at være med til at erobre nye markeder og skabe en international virksomhed.

CARSTEN CHRISTENSEN (57)

Direktør i Danske Stenhuggerier. Carsten var som 18-årig med til at stifte virksomheden. Æresmedlem af FC Midtjylland, hvor han fra 2000 til 2015 var en del af bestyrelsen i den ambitiøse fodboldklub.

EMILIE BJØRNEKÆR ROSENKVIST (29)

Investment Associate i Kirk Kapital. Emilie har en cand.merc. i finansiering og regnskab og har med titel af kaptajn arbejdet som sprogofficer (russisk) i forsvaret, hvor hun i fredstid var udsendt til Ukraine.

ANDREAS FÆRK (36)

CIO i Kirk Kapital Strategic Investments. Andreas har aktuelt en række bestyrelsesposter og et imponerende CV, der blandet andet indeholder en MBA og topledertillinger i Nordea og FIH Partners.

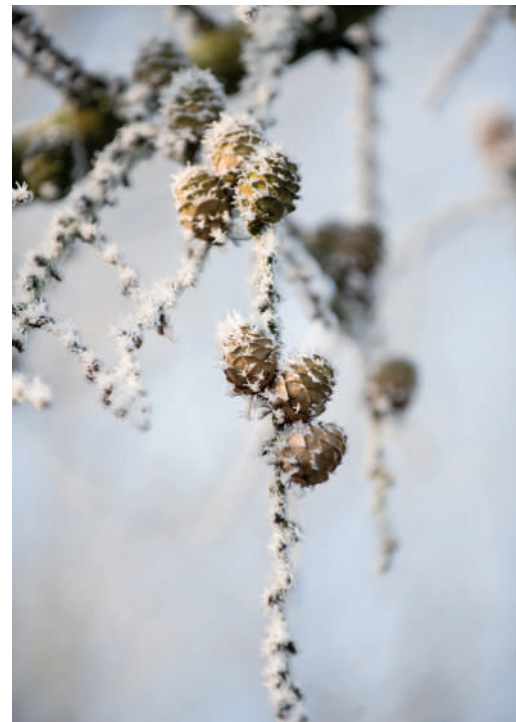
JACOB OLESEN (34)

CEO i NRE Group, partner i JJO Invest og bestyrelsesmedlem i Danske Stenhuggerier siden 2013. Jacob har en uddannelsesmæssig baggrund som cand.merc. i finansiering og strategisk ledelse.

CARSTEN SJØRVAD (50)

CEO i JJO Invest og bestyrelsesformand i Danske Stenhuggerier siden 2020. Carsten har ledelsesmæssig erfaring fra flere brancher og er uddannet cand.merc.aud. og har en HD i organisation og ledelse.

VINTER PÅ RØRBÆK HOVEDGAARD GODS





Jan Hemmsen og Jørgen Holmboe har til sammen 80 års erfaring som stenhuggere

HISTORIEN BEVARES

Danske Stenhuggeriers slogan ”Minder og mennesker” retter sig ikke kun mod produktionen og salget af gravsten. Dygtige stenhuggere over hele landet arbejder nemlig også med at bevare historiske bygninger og mindesmærker.

80 ÅRS ERFARING

Nørre Snede i Midtjylland er ét af de steder, hvor der arbejdes med restaureringsopgaver. Her har Jørgen Holmboe og kollegaen Jan Hemmsen tilsammen 80 års erfaring som stenhuggere. De har begge tidligere haft eget stenhuggeri, som de afhændede til Danske Stenhuggerier. De savner ikke tilværelsen som selvstændige, da de nyder stor tillid fra lederen. ”Vi får mulighed for at være med i hele processen fra tilbudsgivning og indkøb og til aflevering til kunden,” fortæller Jørgen, som dagligt glæder sig over at være med til at bevare dansk historie.

Aktuelt arbejder de to rutinerede stenhuggere blandt andet på en omfattende renovering af Frijsenborg Slots imponerende facade, hvor smukke bygningsdele i sandsten er blevet hårdt medtaget af tidens tand. Jan Hemmsen fortæller om



Aktuelt er det bl.a. det smukke Frijsenborg Slot der restaureres



I Marselisborg Mindepark har Danske Stenhuggerier indtil videre lavet 20 nye mindetavler – i alt 6.000 håndhuggede bogstaver

arbejdet: ”Sværhedsgraden er størst, når man hugger i sandsten, da materialet giver mulighed for stor detaljerighed. Det er dog også spændende at arbejde med eksempelvis marmor og granit.”

NYE OPGAVER

Opgaverne med bygningsdele og særlige mindesmærker er oftest restaureringsopgaver, men der kommer også opgaver, hvor der skal laves nye bygningsdele eller nye mindesmærker. Som eksempler kan nævnes søjler til et imponerende indgangsparti på en jysk herregård, en sjællandsk mindesten til ære for danske soldater udsendt i krig og en skulptur, der smukt symboliserer fællesskabet i Herlev-klubben B1973.

Danske Stenhuggeriers produktionsapparat håndterer også opgaver i stor skala. Et eksempel herpå er den aktuelle opgave for samarbejdspartneren Zurface, der skal levere mere end 2.000 m² belægningssten til en af landets største virksomheder. Belægningsstenene er alle udformet som molekyler og leveres i forskellige størrelser, der er hugget og savet i bornholmsk granit af typen Blå Rønne, som fagfolk også kender som Kongegranit.



Det bliver også til nye bygningsdele og mindesmærker, som f.eks. disse smukke søjler og skulpturen til klubben B1973



DANSKE STENHUGGERIER PASSER PÅ DEN DANSKE KULTURARV



Restaureringsopgaver- før og efter



I den vestlige del af Stockholm skal opføres 150 bæredygtige lejligheder, hvor facader og bygningskonstruktion er i træ

NRE SWEDEN

NRE Swedens kontor har beliggenhed i Solna i Storstockholm. Her arbejder den danske CEO Mark Nickolaj Frederiksen og hans svenske kollega, projektudvikler Eric Engdahl, med udvikling af projekter med primær fokus på boligprojekter i Stockholm-området.

RELATIONER

Mark, der har været hos NRE Sweden siden 2014, fortæller, at det gennem de seneste år er lykkedes at skabe gode relationer til både kommuner og samarbejdspartnere. Relationer, som nu og i fremtiden kan danne rammen for en positiv udvikling. ”Eric og jeg supplerer hinanden rigtig godt. Mine styrker ligger hovedsageligt i den kommercielle del af projektet, mens Eric, qua sin erfaring som arkitekt, har en rigtig god forståelse for blandt andet udvikling af nye projektlejligheder og lokalplansarbejde. ”

Virksomhedens aktuelle succes, hvor flere spændende projekter er kommet i ordre-bogen, tilskriver Mark også NRE-koncernens flade struktur. ”Vores flade struktur betyder, at vi har kort vej fra idé til handling, og det gør os handlekraftige. Derudover mener jeg, at både vores jyske købmandskab og stærke entreprenørånd, hvor et ord er et ord, er med til at skabe troværdighed og gennemtænkte projekter. Vi har altid viljen til at finde en løsning.”

SPARRING

På det svenske kontor er faglighed og samarbejde i centrum, men det er også en dagligdag, hvor der er plads til sjov.

Kulturforskellene i Norden er umiddelbart ikke så store, men der er ikke desto mindre stor forskel på at arbejde med udviklingsprojekter i Sverige, Norge og Danmark. Dette har mange virksomheder måttet



NRE Swedens Mark Nickolaj Frederiksen (CEO) og Eric Engdahl (projektudvikler)

sande gennem årene. Alligevel sparrer Mark med sine kolleger i Norge og Danmark om eksempelvis mulige samarbejdspartnere, økonomi og byggeteknisk knowhow.

”Vi har på tværs af landegrænser og igennem hele organisationen et utroligt godt sammenhold. Jeg er stolt af måden, NRE arbejder på. Det er en spændende virksomhed med en entreprenørånd, der understøttes af stærke værdier, der efterleves. Det skyldes helt sikkert, at det er en familievirksomhed,” siger han.

UDFORDRINGER

Med sine blot 32 år er Mark en ung CEO i entreprenørbranchen. Han er med rette stolt af, at NRE Sweden er blevet en etableret aktør, der med hans egne ord ”kan være med til at konkurrere med selv de helt store”.

Selvom de lange tidshorisonter i branchen af og til sætter tålmodigheden på prøve, så er dagligdagen både sjov og udfordrende. ”Det er spændende at få lov til at se et stykke jord udvikle sig og blive til et hjem, et kontor eller noget helt tredje. Det motiverer mig at være med til at skabe byggeri, som skal bruges i mange år. Det handler hele tiden om at udvikle områderne og give noget bedre tilbage til den plads, vi tager i brug,” siger han.

Den naturinteresserede CEO trives også med at være med til at løse de udfordringer, som klimamålene giver byggebranchen. ”Det påvirker både hvor og hvordan, vi bygger. Det er spændende at følge denne udvikling og se, hvordan gamle traditioner og det håndværksmæssige bevares på trods af den teknologiske udvikling, som finder sted”.

SVERIGE

Mark bor i Skærgården med sin svenske kæreste Natasha og deres to døtre. ”Jeg elsker naturen og nærheden til havet,” fortæller Mark, der er imponeret over svenskernes evne til at strukturere og planlægge, hvilket blandt andet kommer til udtryk i et velfungerende offentligt system og et stort antal svenske virksomheder, der får international succes.

Med Corona-pandemien, som forhåbentlig ligger bag os, lærte Mark, at vi har taget utroligt mange ting for givet. Han kalder det en øjenåbner, selvom han er bevidst om, at Sverige valgte en strategi med betydeligt mildere restriktioner end Danmark og dermed færre påvirkninger.



Godsforvalter Erik Roed



BÆREDYGTIGHED OG HØJ PRODUKTIVITET

CA er en forkortelse for Conservation Agriculture – en dyrkningsmetode baseret på følgende tre principper:

1. Minimal forstyrrelse af jorden – kun direkte såning
2. Permanent jorddække – jorden er aldrig bar, idet den enten er dækket af en afgrøde, en efterafgrøde eller af afgrøderester (halm m.m.)
3. Varieret sædskifte og aldrig samme afgrøde to år i træk (med undtagelse af flerårige afgrøder)

CA-metoden rammer lige ned i JJO-koncernens fokus på FN's verdensmål, idet metoden blandt andet påvirker biodiversiteten meget positivt. Den positive påvirkning af biodiversiteten skyldes, at de efterladte afgrøderester giver føde-og levegrundlag for nyttedyr som biller og orme, ligesom der også vil være et øget fødegrundlag for fugleliv.

”Vi synes, at den økologiske drift med strigling af marker mod ukrudt var meget hård mod småvildt og fugle, som yngler på markerne”, fortæller godsforvalter Erik Roed. Mange insekter og edderkopper kan desuden ikke tåle at blive begravet ved pløjning.

Med CA-metoden vil en øget forekomst af nyttedyr medvirke til at mindske behovet for kemisk bekæmpelse af skadedyr i afgrøderne.

CA-metodens skånsomme bearbejdning af jorden skaber en mere stabil jordstruktur. Dette er vigtigt for røddernes vækst og for jordens evne til at optage vand fra overfladen samt at fastholde dette vand i jorden og dermed reducere behovet for vanding. Med CA-metoden undgås også den såkaldte pløjesål, hvor jorden pakkes i dybden, og planternes vækst hæmmes.

Den markant mindre jordbearbejdning giver store besparelser på forbruget af brændstof, hvilket er med til at mindske CO2-udledningen betydeligt. Erik Roed vurderer, at brændstofforbruget reduceres med op til 80 procent. Det påvirker naturligvis også det økonomiske resultat af landbruget. CA-landmænd opnår relativt hurtigt et større udbytte, end de gjorde ved de konventionelle metoder med megen jordbearbejdning.

Afslutningsvist fortæller Erik Roed, at han som planteavler ser CA som en spændende udfordring. Han glæder sig over at kunne drive planteavl på en mere bæredygtig måde, som er til gavn for miljøet og den samlede økonomi i planteproduktionen.

Rørbæk Hovedgaards landbrugsarealer dyrkes nu efter CA-metoden, der anbefales af FN





Britt Dahlgren rådgiver kunderne i Aarhus om valg af det helt rigtige mindesmærke

GRAVSTENSSÆLGER

I Danske Stenhuggeriers mere end 70 bemandede, danske butikker er service og det gode udvalg i fokus, når kunderne, der oftest er tidligt i sorgprocessen, kommer ind i butikkerne. I den flotte butik i Thorvaldsensgade i centrum af Aarhus bliver kunderne mødt af 45-årige Britt Dahlgren, der på tredje år nyder at gøre en forskel for medmennesker i en helt særlig situation. "Det er et spændende job, hvor jeg har kontakt med mange forskellige mennesker fra alle samfundslag. Det er berigende sammen med dem at finde frem til en løsning, de bliver glade for," fortæller hun.

Britt havde allerede fra starten forståelse for jobbet særlige krav, og fortæller således, at hun faktisk af og til støder på sin allerførste kunde, der stadig takker hende for den gode rådgivning. Det vigtigste i jobbet er, ifølge Britt, at udvise empati og lytte. Egenskaber, der falder hende naturligt qua hendes mange års erfaring med direkte kundekontakt fra tidligere jobs.



Når tiden tillader det, så kigger direktør Carsten Christensen også forbi den flotte butik i Aarhus

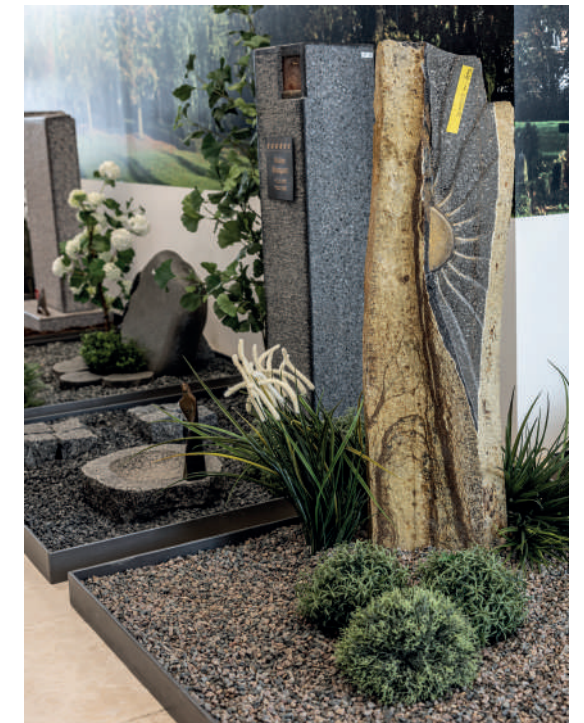


På butikens store interaktive skærm kan Britt og kunderne designe gravstenen efter kundernes ønsker

OPLEVELSER DER PÅVIRKER

Selvom der er mange gode oplevelser, kommer man ikke udenom, at der også er oplevelser, der gør særligt indtryk. "Jeg er mor til fire børn i alderen 6 til 25 år. Det rammer derfor ekstra hårdt, når der kommer forældre til små børn, som er taget herfra alt for tidligt. Det må være en forælders værste mareridt," fortæller hun.

Til spørgsmålet om hvorfor man skal købe en gravsten, svarer Britt prompte: "Det er vigtigt for de efterladte, at de har et sted, hvor de kan bearbejde deres sorg". Når Britt fortæller om sit job i private sammenhænge, bliver hun ofte mødt af spørgsmål. "De fleste er ret nysgerrige og stiller uskyldige spørgsmål, såsom er der mange der græder? Er det svært? Bliver du nogle gange ked af det? Et par stykker har dog også sagt, at så tjener du altså penge på andres død". Hertil lyder Britts svar, at hun på ingen måde mener, at hun er med til at tjene penge på andres ulykke. Hendes vigtigste rolle er at rådgive i en svær situation.



SAMMEN SKABER VI GENNEMTÆNKTE PROJEKTER

NRE
LET'S BUILD TOGETHER



I et partnerskab med Kongeegen udvides World Trade Center Ballerup med et 15-etagers højhus. WTC Ballerup Tower bliver et næsten 20.000 m² stort vartegn for Ballerup. Bygningen kommer til at rumme kontorfaciliteter, konferencecenter og servicede lejligheder. Den eksisterende ejendom rummer i dag mere end 110 virksomheder og klinikker. Med højhuset udvides den samlede kapacitet til mere end det dobbelte. Partnerskabet mellem NRE og Kongeegen vil herefter råde over i alt ca. 40.000 m².

NRE's mission er at skabe gennemtænkte projekter. Det er World Trade Center-tårnet i Ballerup og opførelsen af boliger m.m. på den legendariske Østre Gasværks grund på Østerbro i København gode eksempler på.

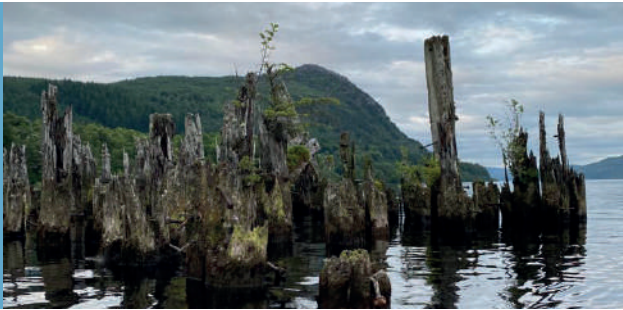


På Østre Gasværksgrunden opføres et svanemærket byggeri med boliger, ungdomsboliger, p-hus og en øvesal til Østre Gasværk Teater – et projekt på sammenlagt mere end 10.000 m². NRE har udviklet projektet med AP Pension, KAB og Østre Gasværk Teater som samarbejdspartnere.

Årsregnskab

01.05.2021 - 30.04.2022

Soliditetsgraden
er 79%



Hoved- og nøgletal

	2021/22	2020/21	2019/20	2019*
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
RESULTAT				
Resultat af primær drift	95.676	54.334	20.979	28.522
Resultat af finansielle poster	-2.683	-3.292	-3.679	-32
Resultat før skat	92.993	51.042	17.300	28.490
TOTALINDKOMST	92.993	55.776	20.254	28.740
BALANCE				
Samlede aktiver	850.036	821.591	717.228	653.467
Egenkapital	671.529	581.036	527.760	518.006
NØGLETAL				
Afkastningsgrad	11,3%	6,6%	2,9%	4,4%
Soliditetsgrad	79,0%	70,7%	73,6%	79,3%
Forrentning af egenkapital	14,8%	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

		2021/22	2020/21
NOTE		TDKK	TDKK
2	Indtægter fra porteføljeselskaber	112.763	72.648
3	Personaleomkostninger	-13.265	-14.852
	Afskrivninger	-347	-106
	Andre eksterne omkostninger	-3.475	-3.356
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	95.676	54.334
4	Finansielle indtægter	1.797	1.076
5	Finansielle omkostninger	-4.480	-4.368
	RESULTAT FØR SKAT	92.993	51.042
6	Årets skat	0	4.734
	ÅRETS RESULTAT	92.993	55.776
	ANDEN TOTALINDKOMST	0	0
	TOTALINDKOMST	92.993	55.776
	FORDELES SÅLEDES		
	Aktionærer i JJO Invest	92.993	55.776
		92.993	55.776

Balance

		2021/22	2020/21
NOTE		TDKK	TDKK
AKTIVER			
LANGFRISTEDE AKTIVER			
7	Kapitalandele i porteføljeselskaber	821.735	733.622
	Udskudt skat	612	7.938
8	Materielle aktiver	2.628	1.924
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		824.975	743.484
KORTFRISTEDE AKTIVER			
	Tilgodehavende hos porteføljeselskaber	10.172	73.935
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	13.667	3.256
	Andre tilgodehavender	976	916
	Likvide beholdninger	246	0
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		25.061	78.107
AKTIVER I ALT		850.036	821.591
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
9	Anpartskapital	500	500
	Overført totalindkomst	446.715	379.920
	Opskrivningsreserve	219.314	198.116
	Foreslået udbytte	5.000	2.500
EGENKAPITAL I ALT		671.529	581.036
FORPLIGTELSE			
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE			
	Banklån	22.188	25.438
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE I ALT		22.188	25.438
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE			
	Leverandørgæld	21	190
	Kortfristet del af banklån	3.250	3.250
	Bankgæld	0	1.519
10	Gæld til porteføljeselskaber	152.093	209.279
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	359	0
	Anden gæld	596	879
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE I ALT		156.319	215.117
FORPLIGTELSE I ALT		178.507	240.555
PASSIVER		850.036	821.591

Egenkapitalopgørelse

	AKTIEKAPITAL	OVERFØRT RESULTAT	OPSKRIVNINGS- RESERVE	FORESLÅET UDBYTTE	I ALT
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
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
Egenkapital 01.05.2021	500	379.920	198.116	2.500	581.036
Årets totalindkomst	0	66.795	21.198	5.000	92.993
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.500	-2.500
EGENKAPITAL 30.04.2022	500	446.715	219.314	5.000	671.529

Pengestrømsopgørelse

		2021/22	2020/21
NOTE		TDKK	TDKK
	Resultat af primær drift	95.676	54.334
	Afskrivninger	347	106
	Urealiseret værdiregulering af porteføljeselskaber	-21.198	-47.948
11	Ændring i nettoarbejdskapital	-512	629
	Modtagne renter	1.797	1.076
	Betalte renter	-4.480	-4.368
	Refusion i sambeskatning	7.326	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		78.956	3.829
	Investering i porteføljeselskaber	-66.915	-2.557
	Køb af materielle anlægsaktiver	-1.651	-2.030
	Salg af materielle anlægsaktiver	600	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSSAKTIVITET		-67.966	-4.587
	Optagelse af banklån	0	30.313
	Afdrag på banklån	-3.250	-1.625
	Forskydning i mellemværende med porteføljeselskaber	6.577	-21.470
	Forskydning i mellemværende med selskabsdeltagere og ledelse	-10.052	-2.644
	Udbetalt udbytte	-2.500	-2.500
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		-9.225	2.074
ÆNDRING I LIKVIDER		1.765	1.316
	Likvider 1. maj	-1.519	-2.835
LIKVIDER 30. APRIL		246	-1.519

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2021/22 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.

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

Noter

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 og 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, hvorfor dagsværdimålingen 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:

- Ejendommens indtægter i form af markedsleje fratrullet driftsomkostninger.
- Forrentningskrav baseret på anerkendte markedsvurderinger for det pågældende område under hensyntagen til ejendommens stand – forrentningskravene på de vurderede ejendomme ligger i intervallet 6,0% til 6,5%. En stigning i forrentningskravet med 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 4.366, mens et fald i forrentningskravet på 0,5%-point vil forøge selskabets egenkapital med TDKK 5.108.
- 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 9.169. En stigning i den risikofrie rente med 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 7.658, mens et tilsvarende fald i den risikofrie rente vil forøge selskabets egenkapital med TDKK 8.147.

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 porteføljevirksomheds 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 57% af porteføljeselskabernes samlede værdi pr. 30. april 2022. Derfor er der en vis følsomhed overfor ændringer i WACC’ens faktorer, hvilket især gælder for markedsrisikopræmien og den såkaldt risikofrie rente i form af renten på en 10-årig statsobligation samt den eksterne lånerente. En stigning i markedsrisikopræmien på 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 13.031, mens et tilsvarende fald i risikopræmien vil øge selskabets egenkapital med TDKK 13.883. En stigning i den risikofrie rente på 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 10.435, mens et tilsvarende fald i den risikofrie rente vil øge selskabets egenkapital med TDKK 11.000. En stigning i den eksterne lånerente på 0,5%-point vil reducere selskabets egenkapital med TDKK 10.926, mens et tilsvarende fald i den eksterne lånerente vil øge selskabets egenkapital med TDKK 11.526.

Noter

	2021/22	2020/21
	TDKK	TDKK
2	INDTÆGTER FRA PORTEFØLJESELSKABER	
	Urealiseret værdiregulering	21.19847.948
	Realiseret værdiregulering	1.2050
	Udbytte	90.36024.700
	112.763	72.648
3	PERSONALEOMKOSTNINGER	
	Gager og lønninger	12.72614.338
	Pensionsordninger	428399
	Andre omkostninger til social sikring	3432
	Øvrige personaleomkostninger	7783
	13.265	14.852
	Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	54
	AFLØNNING AF BESTYRELSE, DIREKTION OG LEDENDE MEDARBEJDERE	
	Gager og lønninger	11.29213.515
	Pensionsordninger	338357
	11.630	13.508
	Der er ikke aftalt fratrædelsesgodtgørelser eller aktiebaserede aflønningsordninger med ledelsen.	
4	FINANSIELLE INDTÆGTER	
	Renter af tilgodehavender hos porteføljeselskaber	1.694993
	Renter af tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10351
	Andre finansielle indtægter	032
	1.797	1.076
5	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	
	Renter af gæld til porteføljeselskaber	3.8433.938
	Andre finansielle omkostninger	637430
	4.480	4.368
6	ÅRETS SKAT	
	Årets aktuelle skat	00
	Refusion i sambeskatning	-7.3250
	Årets ændring af udskudt skat	7.325-4.734
	0	-4.734

		2021/22	2020/21
		TDKK	TDKK
7	KAPITALANDELE I PORTEFØLJESELSKABER		
	Kostpris 1/5 2021	535.506	532.949
	Tilgang i årets løb	66.915	2.557
	KOSTPRIS 30/4 2022	602.421	535.506
	Værdiregulering 1/5 2021	198.116	150.168
	Årets værdiregulering	21.198	47.948
	VÆRDIREGULERING 30/4 2022	219.314	198.116
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30/4 2022	821.735	733.622

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

8	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		
	Kostpris 1/5 2021	2.030	0
	Tilgang i årets løb	1.651	2.030
	Afgang i årets løb	-600	0
	KOSTPRIS 30/4 2022	3.081	2.030
	Afskrivning 1/5 2021	106	0
	Årets afskrivning	347	106
	AFSKRIVNINGER 30/4 2022	453	106
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30/4 2022	2.628	1.924

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 152.093 til porteføljeselskaber. Gælden forrentes til samme rente som porteføljeselskabernes bankmellemværender.			
	30/4 2022	30/4 2021	
	TDKK	TDKK	
11	ÆNDRING I NETTOARBEJDSKAPITAL		
	Ændring i tilgodehavender (ekskl. udskudt skat)	-60	320
	Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	-169	187
	Ændring i anden gæld	-283	122
	ÆNDRING I ALT	-512	629

12	EVENTUALFORPLIGTELSE	
	Til sikkerhed for koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstituttet har JJO Invest A/S afgivet solidarisk selvskyldnerkaution. De koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstituttet udgør pr. 30. april 2022 TDKK 52.144 (2021: TDKK 69.950). 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 1.952 i husleje til porteføljeselskaber.	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2021 – 30.04.2022 for JJO Invest A/S.

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. 30.04.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2021 – 30.04.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 20.06.2022

DIREKTION


Carsten Sjørvad

BESTYRELSE


Bo Anders Olesen
Formand


Bendt Bendtsen


Bent Pawlik

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJERNE I JJO INVEST A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.21 – 30.04.22, der omfatter resultatopgørelse, 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. 30.04.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret – 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 herudover 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.

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 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 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 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.

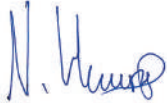
Aarhus, den 20.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176



Nicolaj Haarup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613



JJ INVEST
FINSSENSVEJ 3, 7430 IKAST