
J Skovby Invest ApS

Clermontgade 1, 4000 Roskilde

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 32 07 67 93

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/6 2024

Jesper Skovby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter til årsregnskabet	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for J Skovby Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. juni 2024

Direktion

Jesper Skovby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J Skovby Invest ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for J Skovby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 25. juni 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245

Selskabsoplysninger

Selskabet J Skovby Invest ApS
Clermontgade 1
4000 Roskilde
CVR-nr: 32 07 67 93
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Roskilde

Direktion Jesper Skovby

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Koncernoversigt

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
J Skovby Invest ApS	Roskilde	
JJ Tømrer og Snedker A/S	Holbæk	100%
GLT08 ApS	København	50,1%
JJ Ejendomsinvest ApS	Holbæk	100%
Matr. nr. 39 AÆ Jyderup By, Jyderup ApS	Holbæk	100%
DJ Bolig ApS	Holbæk	100%
Staalhøjgaard ApS	Holbæk	100%
Søarkaden Hvalsø ApS	Lejre	50,001%
Komplementarselskabet Sørtorvet Hvalsø III ApS	Lejre	100%
Søtorvet Hvalsø II P/S	Lejre	100%
MGHV ApS*	Holbæk	50%

*Associerede virksomheder

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Resultat af primær drift	-3.984	11.255	10.690	18.816
Resultat af finansielle poster	-4.141	-2.578	-132	14.736
Årets resultat	-6.895	6.642	8.318	29.336
Balance				
Balancesum	161.600	98.223	86.894	62.534
Investeringer i materielle anlægsaktiver	44.357	9.472	17.465	6.951
Egenkapital	49.455	50.939	45.297	37.773
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	-2.695	-1.288	15.787	13.709
- investeringsaktivitet	-2.959	-6.465	-24.426	19.678
- finansieringsaktivitet	2.522	2.301	16.045	-30.582
Årets forskydning i likvider	-3.132	-5.452	7.406	2.805
Antal medarbejdere	47	47	36	36
Nøgletal				
Afkastningsgrad	-2,5%	11,5%	12,3%	30,1%
Soliditetsgrad	30,6%	51,9%	52,1%	60,4%
Egenkapitalforrentning	-13,7%	13,8%	20,0%	96,1%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at beskæftige sig med tømrer- og snedker virksomhed samt at drive og eje ejendomme og dertil beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 6.894.556, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 49.454.585.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens resultat af den primære aktivitet som er tømrer- og snedkervirksomhed samt udlejning af ejendomme har bidraget med et positivt, tilfredsstillende og øget resultat i forhold til sidste år.

Koncernens underskud kan henføres til det negative resultat i datterselskabet Søarkaden Hvalsø ApS, hvor et større byggeprojekt har vist sig mere komplekst og dyrere at opføre end forventet, hvilket har resulteret i en nedskrivning på projektet på DKK 21,1 million.

Ledelsen vurderer, at denne negative resultateffekt fra projektet ved nedskrivning er indkapslet og der forventes balance i driften for 2024. Projektet er tæt på færdiggjort og finansieringen er der indgået aftale om.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer for det kommende år et positivt resultat i niveauet DKK 6-8 millioner kr

Eksternt miljø

Koncernens ledelse er løbende opmærksom på at imødekomme de krav og forventninger, som omgivelserne stiller i forhold til miljø, bæredygtighed og CSR.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1	19.968.037	36.270.504	-29.500	-21.384
Personaleomkostninger	2	-22.785.878	-22.197.079	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.166.562	-2.818.784	0	0
Resultat før finansielle poster		-3.984.403	11.254.641	-29.500	-21.384
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		4.815.130	0	805.503	7.974.389
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-7.322.919	-485.363	0	92.654
Finansielle indtægter	4	215.159	419.875	698.778	1.261.991
Finansielle omkostninger	5	-1.848.166	-2.512.068	-217.440	-1.202.600
Resultat før skat		-8.125.199	8.677.085	1.257.341	8.105.050
Skat af årets resultat	6	1.230.643	-2.034.979	-99.110	-9.614
Årets resultat	7	-6.894.556	6.642.106	1.158.231	8.095.436

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Goodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	0	0	0	0
Grunde og bygninger		67.233.394	26.383.217	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.444.291	1.009.060	0	0
Indretning af lejede lokaler		1.598.136	1.819.481	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		8.533.750	7.533.750	0	0
Materielle anlægsaktiver	9	79.809.571	36.745.508	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	24.232.100	26.550.555
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	0	7.944.818	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	12, 13	100.000	100.000	100.000	100.000
Deposita	12	1.284.629	1.291.215	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.384.629	9.336.033	24.332.100	26.650.555
Anlægsaktiver		81.194.200	46.081.541	24.332.100	26.650.555
Varebeholdninger	14	23.842.360	166.271	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.552.422	18.567.164	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	15	4.405.615	7.182.130	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	41.301.476	26.411.932
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.573.181	3.573.181	3.573.181	3.573.181
Andre tilgodehavender		992.351	1.193.660	4.694	4.165
Selskabsskat		1.293.866	695.377	1.293.866	695.377
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	3.979.558	898.771
Periodeafgrænsningsposter	16	1.382.462	419.266	0	0
Tilgodehavender		39.199.897	31.630.778	50.152.775	31.583.426

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Værdipapirer	17	<u>1.278.507</u>	<u>3.222.106</u>	<u>1.278.507</u>	<u>1.283.430</u>
Likvide beholdninger		<u>16.084.945</u>	<u>17.122.683</u>	<u>457.250</u>	<u>104.944</u>
Omsætningsaktiver		<u>80.405.709</u>	<u>52.141.838</u>	<u>51.888.532</u>	<u>32.971.800</u>
Aktiver		<u>161.599.909</u>	<u>98.223.379</u>	<u>76.220.632</u>	<u>59.622.355</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	25.488.887	22.683.384
Overført resultat		54.939.792	53.842.561	29.450.905	31.159.177
Foreslået udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900	61.000	58.900
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		55.125.792	54.026.461	55.125.792	54.026.461
Minoritetsinteresser		-5.671.207	-3.087.614	0	0
Egenkapital		49.454.585	50.938.847	55.125.792	54.026.461
Hensættelse til udskudt skat	18	529.147	2.859.054	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	3.818.767	3.087.612
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		77.390	0	0	0
Hensatte forpligtelser		606.537	2.859.054	3.818.767	3.087.612
Gæld til realkreditinstitutter		20.961.322	18.545.991	0	0
Deposita		565.293	580.242	0	0
Anden gæld		4.543.974	3.764.422	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	26.070.589	22.890.655	0	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	425.982	341.291	0	0
Kreditinstitutter		52.729.705	2.823.483	0	0
Leasingforpligtelser		876.001	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.215.850	12.184.323	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	15	3.850.866	1.891.676	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	12.614.507	1.372.349
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		187.714	25.605	187.714	25.605
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	4.078.668	575.762
Anden gæld	19	6.927.911	4.099.338	395.184	534.566
Periodeafgrænsningsposter	20	1.254.169	169.107	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		85.468.198	21.534.823	17.276.073	2.508.282
Gældsforpligtelser		111.538.787	44.425.478	17.276.073	2.508.282
Passiver		161.599.909	98.223.379	76.220.632	59.622.355
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Begivenheder efter balancedagen	25				
Anvendt regnskabspraksis	26				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	53.842.561	58.900	54.026.461	-3.087.614	50.938.847
Betalt ordinært udbytte	0	0	-58.900	-58.900	0	-58.900
Indregning af minoritetsinteresser ved køb	0	0	0	0	5.469.194	5.469.194
Årets resultat	0	1.097.231	61.000	1.158.231	-8.052.787	-6.894.556
Egenkapital 31. december	125.000	54.939.792	61.000	55.125.792	-5.671.207	49.454.585

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	22.683.384	31.159.177	58.900	54.026.461
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-58.900	-58.900
Årets resultat	0	2.805.503	-1.708.272	61.000	1.158.231
Egenkapital 31. december	125.000	25.488.887	29.450.905	61.000	55.125.792

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		-6.894.556	6.642.106
Regulering	21	4.076.715	7.431.319
Ændring i driftskapital	22	2.506.650	-13.158.493
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-311.191	914.932
Renteindbetalinger og lignende		64.615	419.875
Renteudbetalinger og lignende		-1.840.454	-1.438.275
Pengestrømme fra ordinær drift		-2.087.030	-103.468
Betalt selskabsskat		-608.260	-1.184.427
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-2.695.290	-1.287.895
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.020.180	-9.472.018
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-43.414	0
Salg af materielle anlægsaktiver		55.000	57.500
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		50.000	2.799.873
Køb af virksomhed		-2	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	150.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.958.596	-6.464.645
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-368.640	-413.336
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.552.009	-192.573
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-312.458	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		2.860.950	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	2.016.647
Indgåelse af leasingforpligtelser		1.188.459	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		764.603	1.890.080
Betalt udbytte		-58.900	-1.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		2.522.005	2.300.818
Ændring i likvider		-3.131.881	-5.451.722
Likvider 1. januar		20.344.789	26.861.910
Kursregulering omsætningsværdipapirer		150.544	-1.065.399
Likvider 31. december		17.363.452	20.344.789

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		DKK	DKK
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		16.084.945	17.122.683
Værdipapirer		1.278.507	3.222.106
Likvider 31. december		17.363.452	20.344.789

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Særlige poster				
Ekstraordinær nedskrivning af varebeholdninger	21.122.500	0	0	0
	21.122.500	0	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	19.410.762	19.090.872	0	0
Pensioner	2.740.503	2.342.690	0	0
Andre omkostninger til social sikring	367.988	528.055	0	0
Andre personaleomkostninger	266.625	235.462	0	0
	22.785.878	22.197.079	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	47	47	0	0
--	----	----	---	---

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	180.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.207.812	1.411.284	0	0
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	1.200.000	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	-41.250	27.500	0	0
	1.166.562	2.818.784	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	572.797	1.015.790
Andre finansielle indtægter	215.159	419.875	125.981	246.201
	215.159	419.875	698.778	1.261.991

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	40.839	41.760
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	305.337	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.848.166	2.206.731	176.601	1.160.840
	1.848.166	2.512.068	217.440	1.202.600

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-35.486	332.573	99.110	9.614
Årets udskudte skat	-1.195.157	1.702.406	0	0
	-1.230.643	2.034.979	99.110	9.614

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
7. Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900	61.000	58.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-344.346	2.805.503	-2.024.240
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-8.052.787	-1.453.330	0	0
Overført resultat	1.097.231	8.380.882	-1.708.272	10.060.776
	-6.894.556	6.642.106	1.158.231	8.095.436

8. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill
	DKK
Kostpris 1. januar	1.800.000
Kostpris 31. december	1.800.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.800.000
Ned- og afskrivninger 31. december	1.800.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

9. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	27.315.199	2.778.454	3.060.314	7.533.750
Tilgang i årets løb	18.981.944	1.914.141	106.039	23.354.609
Afgang i årets løb	0	-237.600	0	0
Overførsler i årets løb	22.354.609	0	0	-22.354.609
Kostpris 31. december	<u>68.651.752</u>	<u>4.454.995</u>	<u>3.166.353</u>	<u>8.533.750</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	931.982	1.769.394	1.240.833	0
Årets afskrivninger	486.376	465.160	327.384	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-223.850	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.418.358</u>	<u>2.010.704</u>	<u>1.568.217</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>67.233.394</u>	<u>2.444.291</u>	<u>1.598.136</u>	<u>8.533.750</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>3.089.736</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	DKK	DKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	779.559	779.559
Kostpris 31. december	779.559	779.559
Værdireguleringer 1. januar	22.683.384	22.708.995
Årets resultat	805.503	7.974.389
Modtagne udbytter	-8.000.000	-8.000.000
Andre reguleringer	4.144.887	0
Værdireguleringer 31. december	19.633.774	22.683.384
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	3.818.767	3.087.612
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.232.100	26.550.555

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JJ Ejendomsinvest ApS	Holbæk	80.000	100%	3.566.225	-8.847.142
JJ Tømrer og Snedker A/S	Roskilde	500.000	100%	26.520.988	10.383.801
GLT08 ApS	København	40.000	50,1%	-7.637.534	-1.462.310
				22.449.679	74.349

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab		
	2023	2022	2023	2022	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
11. Kapitalandele i associerede virksomheder					
Kostpris 1. januar	8.522.835	8.525.000	0	25.000	
Tilgang i årets løb	0	22.835	0	0	
Afgang i årets løb	0	-25.000	0	-25.000	
Overførsler	-8.500.000	0	0	0	
Kostpris 31. december	22.835	8.522.835	0	0	
Værdireguleringer 1. januar	-578.017	344.346	0	344.346	
Valutakursregulering	0	-194.346	0	-194.346	
Årets resultat	-2.279.925	-77.934	0	0	
Modtagne udbytter	0	-150.000	0	-150.000	
Afskrivning på goodwill	500.083	-500.083	0	0	
Andre reguleringer	-727.948	0	0	0	
Overførsler	2.985.582	0	0	0	
Værdireguleringer 31. december	-100.225	-578.017	0	0	
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	77.390	0	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	7.944.818	0	0	
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af associerede virksomheder til indre værdi	0	5.000.000	0	0	
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi	0	4.000.000	0	0	
Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:					
Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MHGV ApS	Jyderup	40.000	50%	-154.780	-194.780
				-154.780	-194.780

Noter til årsregnskabet

12. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab
	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Deposita	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	100.000	1.291.215	100.000
Tilgang i årets løb	0	43.414	0
Afgang i årets løb	0	-50.000	0
Kostpris 31. december	100.000	1.284.629	100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	100.000	1.284.629	100.000

13. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Koncern		
Aktier	98.331	1.278.507
Moderselskab		
Aktier	98.331	1.278.507

14. Varebeholdninger

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
Færdigvarer og handelsvarer	23.842.360	166.271	0	0
	23.842.360	166.271	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
15. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	136.593.283	123.602.548	0	0
Modtagne acontobetalinge	-136.038.534	-118.312.094	0	0
	554.749	5.290.454	0	0
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	4.405.615	7.182.130	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-3.850.866	-1.891.676	0	0
	554.749	5.290.454	0	0

16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnemeter og renter.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
17. Værdipapirer				
Aktier	1.278.507	3.222.106	1.278.507	1.283.430
	1.278.507	3.222.106	1.278.507	1.283.430

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
18. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	2.859.054	1.156.648	0	0
Årets indregning ved køb af virksomhed	-1.099.245	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-1.195.157	1.702.406	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-35.505	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	529.147	2.859.054	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
19. Langfristede gældsforpligtelser				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	19.586.997	17.507.800	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.374.325	1.038.191	0	0
Langfristet del	20.961.322	18.545.991	0	0
Inden for 1 år	425.982	341.291	0	0
	21.387.304	18.887.282	0	0

Deposita

Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	565.293	580.242	0	0
Langfristet del	565.293	580.242	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	565.293	580.242	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
19. Langfristede gældsforpligtelser				
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.543.974	3.764.422	0	0
Langfristet del	4.543.974	3.764.422	0	0
Øvrig kortfristet gæld	6.927.911	4.099.338	395.184	534.566
	11.471.885	7.863.760	395.184	534.566

20. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
21. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-215.159	-419.875
Finansielle omkostninger	1.848.166	2.512.068
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	1.166.562	2.818.784
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-4.815.130	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.322.919	485.363
Skat af årets resultat	-1.230.643	2.034.979
	4.076.715	7.431.319

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
22. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	3.911	-15.118
Ændring i tilgodehavender	-5.858.324	-13.975.264
Ændring i leverandører mv.	8.361.063	831.889
	2.506.650	-13.158.493

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
23. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.765.845	16.795.992	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Skadesløsbrev TDKK 4.000 i form af virksomhedspant, der giver pant i fordringer, lagre og materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	28.197.161	19.432.542	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.633.216	15.942.035	0	0
Ejerpantebrev på i alt TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.355.486	1.370.195	0	0
Ejerpantebrev på i alt TDKK 33.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	27.245.000	0	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
23. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for 1 år	141.995	330.027	0	0
Mellem 1 og 5 år	144.590	151.279	0	0
	286.585	481.306	0	0
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	100.000	100.000	0	0
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 117 mdr	16.850.000	0	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
DKK	DKK	DKK	DKK

23. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

I posten likvider indgår sikringskonti med en samlet værdi på TDKK 1.043 (2022: TDKK 3.627) som først er til rådighed i takt med at garantierne frigives.

Koncernen har almindeligt forekommende arbejdsgarantier igennem selskabets kreditinstitut.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor en af koncernens selskaber, GLT08 ApS', mellemværende med kreditinstitut på statusdagen udgør gælden TDKK 1.269.

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring og prorata kaution overfor den associerede virksomheds Søarkaden Hvalsø ApS mellemværende med kreditinstitut. På statusdagen udgør gælden TDKK 51.458.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed MGHV ApS mellemværende med kreditinstitut. På statusdagen udgør gælden TDKK 3.866. Moderselskabet har tilsvarende afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor MGHV ApS mellemværende.

Koncernen har stillet sine anparter i Søarkaden Hvalsø ApS til sikkerhed for dette selskabs mellemværende med pengeinstitut.

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor tilgodehavende hos datterselskaberne Staalhøjgaard ApS og JJ Ejendomsinvest ApS.

Koncernen har afgivet transport i provenu vedrørende salg af ejendomme i Søtorvet Hvalsø II P/S overfor kreditinstitutter.

24. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

25. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

26. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J Skovby Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet J Skovby Invest ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Noter til årsregnskabet

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Noter til årsregnskabet

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån i form af gældsbreve til 3. mand samt deposita, som måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital