



## **J Skovby Invest ApS**

Clemontgade 1, 4000 Roskilde


**CVR-nr. 32 07 67 93**

**Årsrapport for 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juli 2025

---

Jesper Skovby  
Dirigent

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of several overlapping, semi-transparent, light gray circular shapes of varying sizes, creating a sense of depth and movement.

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	26

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for J Skovby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 22. juli 2025

### Direktion

Jesper Skovby

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i J Skovby Invest ApS*

## Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for J Skovby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

## Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

København, den 22. juli 2025

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet

J Skovby Invest ApS  
Clemontgade 1  
4000 Roskilde

Telefon: 31313305

Hjemmeside: skovbyas.dk

CVR-nr.: 32 07 67 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 16. februar 2009

Hjemsted: Roskilde

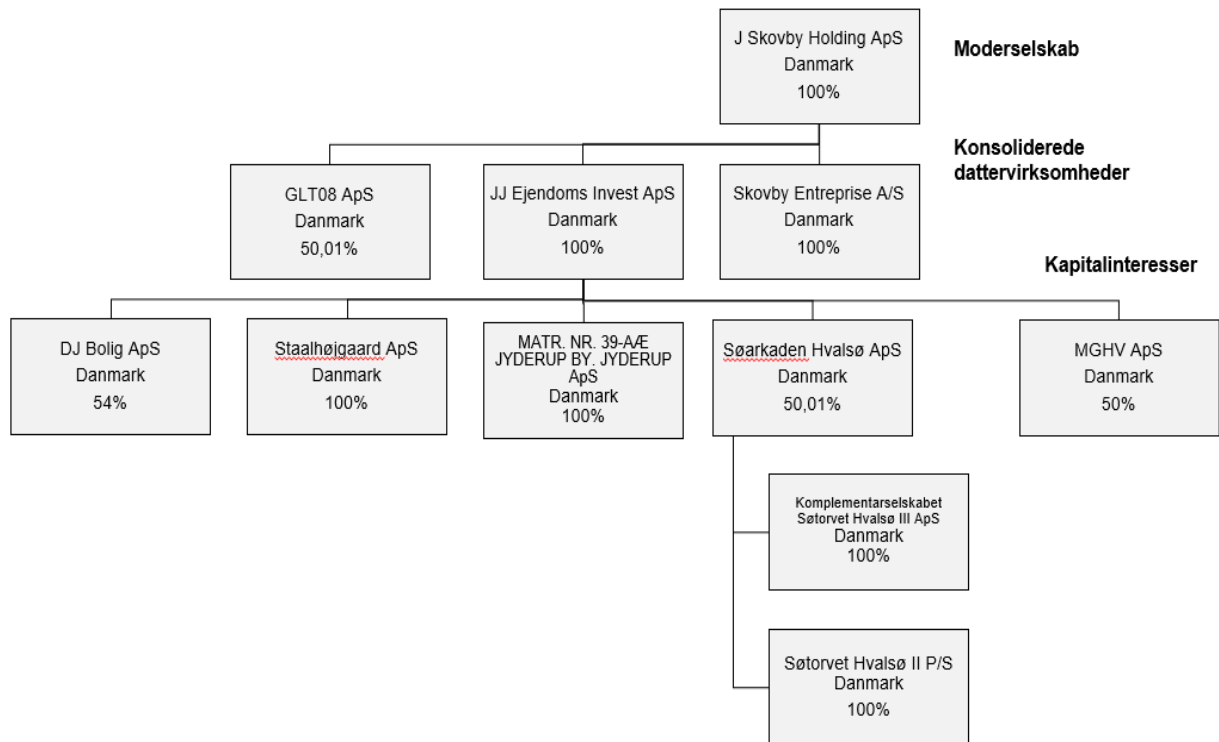
Direktion

Jesper Skovby

Revision

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Koncernoversigt



## Hoved- og nøgletal

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

	<b>Koncern</b>			
	2024	2023	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>				
Bruttofortjeneste	25.525	14.710	36.271	28.446
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	4.086	-8.075	14.703	11.834
Resultat af primær drift	7.166	14.917	11.255	10.690
Resultat af finansielle poster	-4.537	-4.141	-2.578	-132
Årets resultat	3.049	7.848	6.642	8.318
<b>Balance</b>				
Balancesum	193.205	194.047	98.223	86.894
Investering i materielle anlægsaktiver	-402	-3.020	-9.472	-17.465
Egenkapital	69.907	66.919	50.939	45.297
<b>Pengestrømme fra:</b>				
- driftsaktivitet	628	-2.695	-1.288	15.787
- investeringsaktivitet	-347	-2.959	-6.465	-24.426
- finansieringsaktivitet	-1.004	2.522	2.301	16.045
Årets forskydning i likvider	-724	-3.132	-5.452	7.406
Antal medarbejdere	43	47	47	36
<b>Nøgletal</b>				
Afkastningsgrad	3,7%	10,2%	12,2%	14,3%
Soliditetsgrad	36,2%	34,5%	51,9%	52,1%
Forrentning af egenkapital	4,5%	13,3%	13,8%	20,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis er der foretaget tilpasning af sammenligningstal fra 2023. Der henvises til omtale heraf i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet består i at drive virksomhed med opførelse af bygninger samt at drive og eje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten ud over almindelig usikkerhed i forbindelse med skøn vedrørende dagsværdi af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten 2024 for selskabet Skovby Entreprise A/S er det konstateret, at der i årsrapporten for 2023 forekom en fejl i opgørelsen af værdien af igangværende arbejder på to projekter. Fejlen er identificeret medførte en for høj værdiansættelse i 2023. Ledelsen har korrigeret fejlen i sammenligningstallene i årsrapporten for 2024. Korrektionen har medført følgende ændringer til 2023 tallene:

- Resultatet for 2023 er reduceret med t.kr. 4.133
- Balancesummen pr. 31. december 2023 er forøget med t.kr. 549
- Egenkapitalen pr. 31. december 2023 er reduceret med t.kr. 4.133

Det er vigtigt at understrege, at der er tale om en historisk fejl, som nu er fuldt identificeret og korrigeret. Ledelsen har efterfølgende gennemført en række konkrete forbedringer af interne procedurer og kontroller, så tilsvarende fejl undgås fremadrettet. Der er blandt andet indført øget kvalitetssikring i vurderingen af igangværende arbejder og skærpede principper for løbende opfølgning på færdiggørelsesgrader og kalkulationsgrundlag.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2024 har ledelsen besluttet, at investeringsejendomme, der hidtil målt til kostpris med fradrag af afskrivninger, fremover skal måles til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der derved opnås et mere retvisende billede af årsregnskabet. Ændringen påvirker moderselskabets regnskab via måling af kapitalandele, hvori der ejes investeringsejendomme som nu måles til dagsværdi og koncernregnskabet påvirkes via måling af investeringsejendomme som ejer af de forskellige koncernselskaber.

Sammenligningstallene for investeringsejendomme (i koncernregnskabet) og kapitalandelene (i moderselskabet) er ændret i overensstemmelse med nye praksis. Ændringen har medført følgende ændringer i koncernregnskabet for 2023:

- Resultatet for 2023 er forøget med t.kr. 18.876
- Balancesummen pr. 31. december 2023 er forøget med t.kr. 31.898
- Egenkapitalen pr. 31. december 2023 er forøget med t.kr. 21.598

Den samlede påvirkning af fejl og ændring i anvendt regnskabspraksis af koncernregnskabet 2023 er:

- Resultatet for 2023 er forøget med t.kr. 14.743
- Balancesummen pr. 31. december 2023 er forøget med t.kr. 32.447
- Egenkapitalen pr. 31. december 2023 er forøget med t.kr. 17.465

Der er i øvrigt ikke konstateret yderligere usædvanlige forhold i årsrapporten for 2024.

# Ledelsesberetning

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 3.048.894, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 69.907.152.

Resultatet for 2024 ligger under de oprindeligt forventede 6-8 mio. kr. Afvigelsen skyldes primært lavere end forventet indtjening på enkelte større aktiviteter, der har haft en væsentlig kapacitetsmæssig betydning for selskabet gennem året. Dette har haft en negativ effekt på den samlede lønsomhed, idet det samtidig har reduceret muligheden for at igangsætte yderligere projekter med højere dækningsgrad i perioden.

På trods af det skuffende resultat for 2024 er koncernens økonomiske stilling fortsat solid, og der er god likviditet og høj egenkapitalandel. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende. Ledelsen har på baggrund af dette styrket den interne økonomiske opfølgning og implementeret tiltag, der skal sikre mere præcis kalkulation og risikovurdering samt en bedre styring af ressourceanvendelsen fremadrettet. Det er ledelsens vurdering, at de identificerede forhold er enkeltstående og ikke udtryk for en generel tendens i selskabets drift.

Koncernens ejendomme er værdireguleret med t.kr. 3.981 svarende til en nettostigning på 3,7% af koncernens beholdning af investeringsejendomme. Opskrivningen er udtryk for en gunstig udvikling i ejendomsmarkedet. Koncernen er desuden lykkedes med at optimere på den eksterne finansiering af investeringsejendommene. Ledelsen anser udviklingen i ejendomsinvesteringerne som tilfredsstillende.

## Forventninger til fremtiden

Der forventes et væsentligt forbedret resultat i 2025 i niveauet 7-8 mio. DKK, blandt andet som følge af en mere balanceret kapacitetsudnyttelse og skærpet fokus på rentabilitet i alle projektfaser

## Miljø-mæssige forhold

Koncernen arbejder løbende med at integrere miljø-mæssige og samfundsansvarlige hensyn i sine aktiviteter.

Der tilstræbes i videst muligt omfang at anvende løsninger, der understøtter energieffektivitet og ressourcebevidsthed, og der er opmærksomhed på at tilpasse sig de stigende forventninger fra både kunder, samarbejdspartnere og samfundet i bredere forstand.

Der er generelt fokus på optimering af byggeprocesser, korrekt affaldshåndtering og hensigtsmæssigt materialevalg, ligesom miljø-mæssige aspekter inddrages i projekternes planlægningsfaser, hvor det er relevant. Koncernen tilstræber at samarbejde med leverandører og partnere, der udviser ansvarlighed og deler virksomhedens tilgang til bæredygtighed og kvalitet.

På det sociale område har selskabet en positiv tilgang til at medvirke til uddannelse og kompetenceudvikling i branchen. Der arbejdes løbende med lærlingeoptag og videndeling som en del af selskabets generelle bemandingsstrategi, og det ses som et naturligt bidrag til både branchens og samfundets udvikling.

Ledelsen følger udviklingen inden for miljø- og samfundsansvar tæt og vil løbende vurdere behovet for yderligere tiltag i takt med ændrede krav og forventninger.

## Ledelsesberetning

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>25.525.092</b>	<b>14.710.399</b>	<b>-76.875</b>	<b>-29.500</b>
Personaleomkostninger	2	-21.438.791	-22.785.878	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-901.373	-766.292	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.184.928</b>	<b>-8.841.771</b>	<b>-76.875</b>	<b>-29.500</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.981.120	23.758.691	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.166.048</b>	<b>14.916.920</b>	<b>-76.875</b>	<b>-29.500</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	3.587.219	7.610.976
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		-208.926	-2.507.789	0	0
Finansielle indtægter	4	536.046	215.159	1.965.699	698.778
Finansielle omkostninger	5	-4.863.902	-1.848.166	-800.151	-217.440
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.629.266</b>	<b>10.776.124</b>	<b>4.675.892</b>	<b>8.062.814</b>
Skat af årets resultat	6	419.628	-2.927.648	-229.680	-99.110
<b>Årets resultat</b>		<b>3.048.894</b>	<b>7.848.476</b>	<b>4.446.212</b>	<b>7.963.704</b>
Resultatdisponering	7				

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>					
Investeringsejendomme	8	112.927.347	108.763.689	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	1.590.174	2.444.291	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	1.369.080	1.598.136	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>115.886.601</b>	<b>112.806.116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	55.173.626	54.143.834
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	100.000	100.000	100.000	100.000
Deposita	12	1.302.016	1.284.629	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.402.016</b>	<b>1.384.629</b>	<b>55.273.626</b>	<b>54.243.834</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>117.288.617</b>	<b>114.190.745</b>	<b>55.273.626</b>	<b>54.243.834</b>
Færdigvarer og handelsvarer		21.035.033	23.842.360	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>21.035.033</b>	<b>23.842.360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.533.870	27.552.422	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	12.280.687	3.856.503	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	23.925.150	25.446.363
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		3.307.338	3.573.181	3.307.338	3.573.181
Andre tilgodehavender		2.459.715	992.351	4.694	4.694
Selskabsskat		641.000	1.293.866	651.557	3.979.558
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	887.480	1.293.866
Periodeafgrænsningsposter	14	1.009.807	1.382.462	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.232.417</b>	<b>38.650.785</b>	<b>28.776.219</b>	<b>34.297.662</b>
Værdipapirer	15	1.287.478	1.278.507	1.287.478	1.278.507
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.287.478</b>	<b>1.278.507</b>	<b>1.287.478</b>	<b>1.278.507</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.361.217</b>	<b>16.084.945</b>	<b>151.096</b>	<b>457.250</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>75.916.145</b>	<b>79.856.597</b>	<b>30.214.793</b>	<b>36.033.419</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>193.204.762</b>	<b>194.047.342</b>	<b>85.488.419</b>	<b>90.277.253</b>

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Passiver</b>					
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	25.132.727	25.488.887
Overført resultat		73.442.624	68.996.419	48.242.397	43.507.526
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	67.500	0
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	61.000	0	61.000
Minoritetsinteresser		-3.660.472	-2.263.154	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>69.907.152</b>	<b>66.919.265</b>	<b>73.567.624</b>	<b>69.182.413</b>
Hensættelse til udskudt skat	16	7.561.565	6.622.632	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	4.761.340	3.818.767
Hensættelser vedrørende kapitalinteresser		286.316	77.390	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.847.881</b>	<b>6.700.022</b>	<b>4.761.340</b>	<b>3.818.767</b>
Banker		18.338.493	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		36.040.088	20.961.322	0	0
Leasingforpligtelser		425.826	0	0	0
Anden gæld		36.400	4.543.974	0	0
Deposita		637.694	565.293	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	17	<b>55.478.501</b>	<b>26.070.589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	945.771	1.301.983	0	0
Kreditinstitutter		17.870.245	52.729.705	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.647.831	19.215.850	0	0
Forudfakturering igangværende arbejder	13	1.663.425	8.600.642	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.987.294	12.614.507
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		516.657	187.714	516.657	187.714
Selskabsskat		0	0	0	4.078.668
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	2.260.319	0
Anden gæld		12.753.256	11.067.403	395.185	395.184
Periodeafgrænsningsposter	18	1.574.043	1.254.169	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>59.971.228</b>	<b>94.357.466</b>	<b>7.159.455</b>	<b>17.276.073</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>115.449.729</b>	<b>120.428.055</b>	<b>7.159.455</b>	<b>17.276.073</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>193.204.762</b>	<b>194.047.342</b>	<b>85.488.419</b>	<b>90.277.253</b>
Særlige poster	1				
Eventualforpligtelser	19				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20				
Nærtstående parter og ejerforhold	21				

## Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Minoritetsinter- esser	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	54.939.792	61.000	-5.671.207	49.454.585
Nettoeffekt ved rettelse af fejl og ændring af regnskabspraksis	0	14.056.620	0	3.408.053	17.464.673
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	68.996.412	61.000	-2.263.154	66.919.258
Betalt ordinært udbytte	0	0	-61.000	0	-61.000
Årets resultat	0	4.446.212	0	-1.397.318	3.048.894
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>73.442.624</b>	<b>0</b>	<b>-3.660.472</b>	<b>69.907.152</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	25.488.887	29.450.905	61.000	55.125.792
Nettoeffekt ved rettelse af fejl og ændring af regnskabspraksis	0	4.056.621	9.999.999	0	14.056.620
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	29.545.508	39.450.904	61.000	69.182.412
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	0	-4.412.781	8.791.493	67.500	4.446.212
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>25.132.727</b>	<b>48.242.397</b>	<b>67.500</b>	<b>73.567.624</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncern	
	2024	2023
Note	kr.	kr.
Årets resultat	3.048.894	7.848.476
Reguleringer	22 2.359.390	-10.666.317
Ændring i driftskapital	23 -1.105.311	2.506.650
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>4.302.973</b>	<b>-311.191</b>
Renteindbetalinger og lignende	536.046	64.615
Renteudbetalinger og lignende	-4.863.902	-1.840.454
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>-24.883</b>	<b>-2.087.030</b>
Betalt/modtaget selskabsskat	652.866	-608.260
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>627.983</b>	<b>-2.695.290</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-402.419	-3.020.180
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.	55.014	-43.414
Salg af materielle anlægsaktiver	0	55.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.	0	50.000
Køb af virksomhed	0	-2
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-347.405</b>	<b>-2.958.596</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-356.212	-368.640
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-1.442.201	-1.552.009
Ændring af leasingforpligtelser	855.106	452.145
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	2.860.950
Indgåelse af leasingforpligtelser	0	1.188.459
Betalt udbytte	-61.000	-58.900
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.004.307</b>	<b>2.522.005</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-723.729</b>	<b>-3.131.881</b>
Likvide beholdninger	16.084.945	20.344.789
Værdipapirer	1.278.507	0
Likvider 1. januar	17.363.452	20.344.789
Kursregulering omsætningsværdipapirer	8.972	150.544
<b>Likvider 31. december</b>	<b>16.648.695</b>	<b>17.363.452</b>
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	15.361.217	16.084.945
Værdipapirer	1.287.478	1.278.507
<b>Likvider 31. december</b>	<b>16.648.695</b>	<b>17.363.452</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>1 Særlige poster</b>				
Ekstra ordinær nedskrivning af varebeholdninger	0	21.122.500	0	0
	<b>0</b>	<b>21.122.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	19.219.716	19.410.762	0	0
Pensioner	1.721.194	2.740.503	0	0
Andre omkostninger til social sikring	278.578	367.988	0	0
Andre personaleomkostninger	219.303	266.625	0	0
	<b>21.438.791</b>	<b>22.785.878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	43	47	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	901.373	807.542	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-41.250	0	0
	<b>901.373</b>	<b>766.292</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.654.577	572.797
Andre finansielle indtægter	536.046	215.159	311.122	125.981
	<b>536.046</b>	<b>215.159</b>	<b>1.965.699</b>	<b>698.778</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	519.208	40.839
Andre finansielle omkostninger	4.863.902	1.848.166	280.943	176.601
	<b>4.863.902</b>	<b>1.848.166</b>	<b>800.151</b>	<b>217.440</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	-35.486	229.680	99.110
Årets udskudte skat	-419.628	2.963.134	0	0
	<b>-419.628</b>	<b>2.927.648</b>	<b>229.680</b>	<b>99.110</b>
<b>7 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte	0	61.000	67.500	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-4.412.781	7.610.976
Minoritetsinteresser	-1.397.318	10.122.732	0	0
Overført resultat	4.446.212	-2.335.256	8.791.493	291.728
	<b>3.048.894</b>	<b>7.848.476</b>	<b>4.446.212</b>	<b>7.963.704</b>

## Noter

### 8 Investeringsejendomme

	<b>Koncern</b>
	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	77.185.502
Tilgang i årets løb	227.394
Kostpris 31. december	<u>77.412.896</u>
Værdireguleringer 1. januar	31.548.040
Årets værdireguleringer	3.966.411
Værdireguleringer 31. december	<u>35.514.451</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>112.927.347</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme, herunder grunde er målt til dagsværdi i overensstemmelse med ÅRL § 38.

Dagsværdien af grunde er fastsat på baggrund af senest observerede markedsdata under hensyntagen til grundens beliggenhed, anvendelsesmuligheder, størrelse og planmæssige forhold.

Koncernens grunde der baseret på markedsdata er værdiansat til 15.971 t.kr.

Koncernens øvrige investeringsejendomme er målt i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 5%-10% (5-9,6% i 2023), hvilket medfører en værdi på t.kr. 96.956.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendom på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -7.831 og t.kr. 9.494.

Ejendommene er beliggende i Jyderup og omegn.

Den samlede værdi af investeringsejendomme er således t.kr. 112.927.

## Noter

### 9 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	4.454.995	3.166.353
Tilgang i årets løb	861.002	73.200
Afgang i årets løb	-1.188.457	0
Kostpris 31. december	<u>4.127.540</u>	<u>3.239.553</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.010.704	1.568.217
Årets afskrivninger	584.409	302.256
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-57.747	0
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>2.537.366</u>	<u>1.870.473</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.590.174</u></b>	<b><u>1.369.080</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>627.821</u>	<u>0</u>

## Noter

	<b>Moderselskab</b>	
	2024	2023
	kr.	kr.
<b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	20.779.559	20.779.559
Tilgang i årets løb	4.500.000	0
Kostpris 31. december	<u>25.279.559</u>	<u>20.779.559</u>
Værdireguleringer 1. januar	29.545.508	22.683.374
Primo nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	7.251.140
Nettoeffekt ved rettelse af fejl og ændring af regnskabspraksis	0	6.805.481
Årets resultat	3.587.219	805.513
Udbytte modtaget	-8.000.000	-8.000.000
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.761.340	3.818.767
Værdireguleringer 31. december	<u>29.894.067</u>	<u>33.364.275</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>55.173.626</u></b>	<b><u>54.143.834</u></b>

### Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
JJ Ejendomsinvest ApS	Jyderup	100%
Skovby Entreprise A/S	Jyderup	100%
GLT08 ApS	København	50,01%

## Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>11 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>				
Kostpris 1. januar	22.835	8.522.835	0	0
Overførsler i året	0	-8.500.000	0	0
Kostpris 31. december	22.835	22.835	0	0
Værdireguleringer 1. januar	-22.835	-578.017	0	0
Årets resultat	-208.926	-2.279.925	0	0
Overførsler i årets løb	0	2.985.582	0	0
Afskrivning på goodwill	0	500.083	0	0
Andre reguleringer	0	-727.948	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	208.926	77.390	0	0
Værdireguleringer 31. december	-22.835	-22.835	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Koncern

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
MGHV ApS	Jyderup	50%

## Noter

### 12 Finansielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Andre værdipapirer og kapitalandele		Deposita	
	kr.		kr.	
Kostpris 1. januar	100.000		1.284.629	
Tilgang i årets løb	0		17.387	
Kostpris 31. december	100.000		1.302.016	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>100.000</b>		<b>1.302.016</b>	

	Koncern		Morderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>13 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Igangværende arbejder, salgspris	203.802.623	135.150.898	0	0
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-193.185.362	-136.038.534	0	0
	<b>10.617.261</b>	<b>-887.636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	12.280.687	3.856.503	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-1.663.425	-8.600.642	0	0
	<b>10.617.262</b>	<b>-4.744.139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og abonnementer.

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>15 Værdipapirer</b>				
Aktier	1.287.478	1.278.507	1.287.478	1.278.507
	<b>1.287.478</b>	<b>1.278.507</b>	<b>1.287.478</b>	<b>1.278.507</b>

Den urealiserede gevinst af selskabets beholdning af værdipapirer, der er indregnet som omsætningsaktiver og som er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 9 og er indregnet i resultatopgørelsen.

Noterede værdipapirer indregnes til dagsværdi opgjort på baggrund af børskursen pr. 31. december 2024.

<b>16 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	6.622.632	3.659.498	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	938.933	2.963.134	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>7.561.565</b>	<b>6.622.632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

## 17 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banker	0	18.338.493	356.575	16.306.094
Gæld til realkreditinstitutter	20.961.322	36.040.088	465.187	34.109.005
Leasingforpligtelser	0	425.826	124.009	0
Anden gæld	4.543.974	36.400	0	0
Deposita	565.293	637.694	0	0
	<b>26.070.589</b>	<b>55.478.501</b>	<b>945.771</b>	<b>50.415.099</b>

## Noter

### 18 Periodeafgrænsningsposter

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

### 19 Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået huslejeforpligtelser svarende til t.kr. 15.527, med en uopsigelighed på 99-107 måneder.

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en resterende løbetid på 20-25 måneder og en restforpligtelse svarende til t.kr. 148.

Moderselskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens engagement med kreditinstitutter, er der udstedt pantebreve for t.kr. 20.832, med pant i koncernens ejendomme med en samlet bogført værdi på t.kr. 40.948.

Til sikkerhed for koncernens engagement med realkreditinstitutter, er der afgivet pant nom. t.kr. 34.602 i andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en samlet bogført værdi på t.kr. 42.747.

Koncernen har udstedt skadesløsbrev for i alt t.kr. 4.000 i form af virksomhedspant, der giver pant i fordringer, lagre og materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 18.293.

Koncernen har stillet arbejdsgarantier for t.kr. 50.150 pr. 31. december 2024. Rammen udgør t.kr. 55.000 i Tryk pr. 31. december 2024.

### 21 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Jesper Skovby - Ledelse  
Clermontgade 1, 4000 Roskilde

#### Transaktioner

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

## Noter

	<b>Koncern</b>	
	2024	2023
	kr.	kr.
<b>22 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-545.025	-215.159
Finansielle omkostninger	4.863.902	1.848.166
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	828.918	766.292
Dagsværdireguleringer, investeringsejendomme	-3.936.264	0
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	208.926	2.507.789
Skat af årets resultat	938.933	-2.927.648
Andre reguleringer	0	-12.645.757
	<b>2.359.390</b>	<b>-10.666.317</b>
<b>23 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	2.807.327	3.911
Ændring i tilgodehavender	-7.171.715	-5.858.324
Ændring i leverandører mv.	3.259.077	8.361.063
	<b>-1.105.311</b>	<b>2.506.650</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J Skovby Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

I årsrapporten for 2024 er sammenligningstal for 2023 tilpasset dels fejlen og dels den nye regnskabspraksis. Hoved- og nøgletal for 2022 til 2020 er ikke tilpasset den nye praksis.

### Korrektion i henhold til årsregnskabsloven §52, stk. 2

Ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2024 har ledelsen foretaget en korrektion af sammenligningstallene for 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 52, stk. 2. Korrektionen vedrører en fejl i opgørelsen af igangværende arbejder, som skyldes en mekanisk beregning af færdiggørelsesgraden på to større entreprisekontrakter. Fejlen har medført, at der i 2023 er indregnet for høj omsætning og avance.

Korrektionen har medført en reduktion af resultat for 2023 på t.kr. 4.133, en forøgelse af balancesummen pr. 31. december 2023 med t.kr. 549 og en reduktion af egenkapitalen pr. 31. december 2023 med t.kr 4.133.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2024 har ledelsen besluttet, at investeringsejendomme, der hidtil målt til kostpris med fradrag af afskrivninger, fremover skal måles til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der derved opnås et mere retvisende billede af årsregnskabet. Ændringen påvirker moderselskabets regnskab via måling af kapitalandele, hvori der ejes investeringsejendomme som nu måles til dagsværdi og koncernregnskabet påvirkes via måling af investeringsejendomme som ejer af de forskellige koncernselskaber.

Sammenligningstallene for investeringsejendomme (i koncernregnskabet) og kapitalandelene (i moderselskabet) er ændret i overensstemmelse med nye praksis. Ændringen har medført følgende ændringer i koncernregnskabet for 2023:

Den ændrede regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme har vedrørende kapitalandele medført en forøgelse af resultat for 2023 på t.kr. 18.876, en forøgelse af balancesummen pr. 31. december 2023 med t.kr. 31.898 og en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2023 med t.kr 21.598.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Moder og dattervirksomheder, hvori Moder direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som kapitalinteresser eller associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

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

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

J Skovby Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$