

# JOSK INVEST ApS

c/o JS Ejendomsformidling & Adm, Hornbæk Engvej 3, 8920 Randers NV  
CVR-nr. 29 32 79 98

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 27. juni 2025

---

John Skibsted

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | JOSK INVEST ApS<br>c/o JS Ejendomsformidling & Adm<br>Hornbæk Engvej 3<br>8920 Randers NV                     |
|                  | CVR-nr.: 29 32 79 98<br>Stiftet: 9. februar 2006<br>Kommune: Randers<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | John Skibsted<br>Lene Gissel Skibsted   |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thors Bakke 4, 2.<br>8900 Randers C                             |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JOSK INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 26. juni 2025

Direktion:

---

John Skibsted

---

Lene Gissel Skibsted

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i JOSK INVEST ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JOSK INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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

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

Randers, den 26. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Busch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46256

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere og handle med fast ejendom, herunder eje kapitalandele i selskaber med samme formål.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b> | 1    | <b>1.056.780</b> | <b>2.903.348</b> |
| Eksterne omkostninger   |      | -123.446         | -124.153         |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>933.334</b>   | <b>2.779.195</b> |
| Andre finansielle indtægter   | 2    | 159.670          | 64.910           |
| Andre finansielle omkostninger  | 3    | -310.875         | -438.006         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>782.129</b>   | <b>2.406.099</b> |
| Skat af årets resultat  |      | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>782.129</b>   | <b>2.406.099</b> |

### Forslag til resultatdisponering

|   |  |                |                  |
|---|--|----------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                                     |  | 135.000        | 122.000          |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |  | 1.056.780      | 2.903.348        |
| Overført resultat   |  | -409.651       | -619.249         |
| <b>I alt</b>  |  | <b>782.129</b> | <b>2.406.099</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder          |      | 1.036.813         | 1.217.284         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder    |      | 25.686.908        | 25.138.715        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            | 4    | <b>26.723.721</b> | <b>26.355.999</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>26.723.721</b> | <b>26.355.999</b> |
| <hr/>                                       |      |                   |                   |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |      | 2.900.843         | 2.419.326         |
| Andre tilgodehavender                       |      | 125.000           | 300.000           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>3.025.843</b>  | <b>2.719.326</b>  |
| <br>  |      |                   |                   |
| Likvider                                    |      | 35                | 736               |
| <br>  |      |                   |                   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>3.025.878</b>  | <b>2.720.062</b>  |
| <hr/>                                       |      |                   |                   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>29.749.599</b> | <b>29.076.061</b> |

### Passiver

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital   |   | 140.000           | 140.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |   | 16.697.065        | 16.147.688        |
| Overført overskud                                      |   | 3.387.997         | 3.290.245         |
| Forslag til udbytte                                    |   | 135.000           | 122.000           |
| <b>Egenkapital</b>                                     |   | <b>20.360.062</b> | <b>19.699.933</b> |
| <hr/>  |   |                   |                   |
| Anden gæld   |   | 9.283.070         | 8.974.747         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 | 5 | <b>9.283.070</b>  | <b>8.974.747</b>  |
| <br>   |   |                   |                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |   | 0                 | 218.994           |
| Anden gæld   |   | 106.467           | 182.387           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |   | <b>106.467</b>    | <b>401.381</b>    |

## Balance 31. december

### Passiver (fortsat)

|                                       | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Gældsforpligtelser                    |      | 9.389.537         | 9.376.128         |
| <b>Passiver</b>                       |      | <b>29.749.599</b> | <b>29.076.061</b> |
| Eventualposter mv.                    | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                    | 8    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt             |
|--------------------------------------|----------------|--|-------------------|---------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 140.000        | 16.147.688   | 3.290.245         | 122.000             | 19.699.933        |
| Forslag til resultatdisponering      |                | 1.056.780  | -409.651          | 135.000             | 782.129           |
| <b>Transaktioner med ejere</b>       |                |  |                   |                     |                   |
| Ordinært udbytte                     |                |  |                   | -122.000            | -122.000          |
| <b>Overførsler</b>                   |                |  |                   |                     |                   |
| Modt./dekl. udbytte                  |                | -485.000   | 485.000           |                     | 0                 |
| Tilladt udligning                    |                | -22.403  | 22.403            |                     | 0                 |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>140.000</b> | <b>16.697.065</b>                                      | <b>3.387.997</b>  | <b>135.000</b>      | <b>20.360.062</b> |

## Noter

|   | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| <b>1   Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b> |                  |                  |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder                             | 23.587           | 128.837          |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder                       | 1.033.193        | 2.774.511        |
|   | <b>1.056.780</b> | <b>2.903.348</b> |

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| <b>2   Andre finansielle indtægter</b>      |                |               |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 78.284         | 64.910        |
| Finansielle indtægter i øvrigt              | 81.386         | 0             |
|   | <b>159.670</b> | <b>64.910</b> |

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| <b>3   Andre finansielle omkostninger</b> |                |                |
| Finansielle omkostninger i øvrigt         | 310.875        | 438.006        |
|   | <b>310.875</b> | <b>438.006</b> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>4   Finansielle anlægsaktiver</b>                  |  |  |
| kr.   | Kapitalandele i<br>datter-<br>virksomheder | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |
| Kostpris 1. januar 2024                               | 531.656                                    | 9.676.656                                      |
| Afgang  | -181.656                                   | 0  |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                     | <b>350.000</b>                             | <b>9.676.656</b>                               |
| Værdireguleringer 1. januar 2024                      | 685.630                                    | 15.462.059                                     |
| Udloddet resultat                                     | 0  | -485.000                                       |
| Årets værdireguleringer                               | 11.179                                     | 1.033.193                                      |
| Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver | -9.996                                     | 0  |
| <b>Værdireguleringer 31. december 2024</b>            | <b>686.813</b>                             | <b>16.010.252</b>                              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>        | <b>1.036.813</b>                           | <b>25.686.908</b>                              |

|  |                          |                    |                        |                          |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>5   Langfristede gældsforpligtelser</b> |                          |                    |                        |                          |
| kr.  | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
| Anden gæld                                 | 9.283.070                | 0                  | 9.283.070              | 8.974.747                |
|  | <b>9.283.070</b>         | <b>0</b>           | <b>9.283.070</b>       | <b>8.974.747</b>         |

# Noter

## 6 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

## 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i datterselskabsaktier nom. 125 tkr. til sikkerhed for dattervirksomhedens mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har stillet pant i associeret selskabs anparter nom. 653 tkr. til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut.

|  | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
|--|------|------|

## 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | 1 | 1 |
|--|---|---|

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JOSK INVEST ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO princippet med fradrag af eventuelle nedskrivninger til en lavere nettorealisationsværdi. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat og udskudt skat

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.