

JAO EJENDOMME APS

CVR NR. 26 81 32 63

**SKOVLYSTVEJ 2, HARESKOV
3500 VÆRLØSE**

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET
2023**

23. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den ____ / ____ 2024

Dirigenten:

Trine Kure Høpfner

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JAO Ejendomme ApS Skovlystvej 2 Hareskov 3500 Værløse
CVR. NR.	26 81 32 63
Hjemsted	Furesø Kommune
Direktion	Trine Kure Høpfner
Revisor	RÅDGIVNINGSGRUPPEN Registreret Revisionsanpartsselskab Gladsaxe Møllevvej 21 2860 Søborg
Bank	Spar Nord Bank Hillerød Københavnsvej 31 3400 Hillerød
Selskabsskapital	kr. 125.000

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i bortforpagtning af mikrobyggeri og restauration i selskabets ejendom.

Bortforpagtningen omfatter driftsinventar, service og bryggeri.

Økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på kr. 711.168, efter nettoresultat af kapitalandele på kr. 302.130, hvilket direktionen finder tilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets egenkapital vil herefter udgøre kr. 3.851.593, før ansvarlig lånekapital på kr. 1.000.000.

Udvikling

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets resultat i indeværende år vil være positivt.

Begivenheder indtruffet efter statusdagen

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag, efter vor overbevisning, ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af halvårsrapporten væsentligt.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JAO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 27. juni 2024

Direktion:

Direktør Trine Kure Høpfner

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i JAO Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JAO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter og 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 2023, samt at resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Revisors ansvar (fortsat)

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.

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 væsentligt 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 udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 27. juni 2024

RÅDGIVNINGSGRUPPEN

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR NR. 29 31 69 96 / MNE NR. 15578

Johnny Karleby
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2023 for JAO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tillæg af elementer fra klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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.

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 halvårsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen består af forpagtningsindtægter samt lejeindtægter samt udlejning af materiale.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af forpagtningsindtægter og udlejning af materiale fratrukket direkte omkostninger, der består af vedligeholdelsesomkostninger samt afskrivninger vedr. ejendommen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter mv. med fradrag af private andele af omkostningerne.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Det Gule Pakhus ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til kostpris fratrukket afskrivninger.

Ejendommen afskrives lineært over den forventede levetid på 50 år. Afskrivningerne foretages af kostpris fratrukket vurderet scrapværdi af bygningen og kostprisen af grunden.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Automobiler	5 år
Driftsmidler	10 - 15 år
Inventar	5 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under 32.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret medmindre aktivet indgår i en større anskaffelse af driftsmidler eller inventar.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som består af noterede anparter, indregnes til regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen.

Debitorer

Varedebitorer værdiansættes med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger værdiansættes til pålydende værdi pr. statusdag.

Egenkapital

Egenkapitalen består af indskudskapital samt fremført resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter ansvarlig lånekapital, prioritetsgæld, gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld der består af moms, mellemregning kapitalejer samt skyldige omkostninger, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

<u>Note</u>		2022
1	Bruttoresultat	965.327
	Administrationsomkostninger	-381.117
	Resultat før renter	584.210
2	Resultat af kapitalandele	336.853
	Finansielle indtægter	5.667
	Finansielle udgifter	-266.545
	Resultat før skat	660.185
3	Skat af årets resultat	-69.131
	ÅRETS RESULTAT	591.054
	som foreslås fordelt som følger:	
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	121.916
	Overført til næste år	469.138
	ÅRETS RESULTAT	591.054

BALANCE PR. 30. DECEMBER 2023

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	2022
4 Ejendom	13.314.914	13.638.240
4 Driftsmidler	106.201	137.322
Materielle anlægsaktiver	13.421.115	13.775.562
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.205.662	2.949.420
Finansielle anlægsaktiver	3.205.662	2.949.420
ANLÆGSAKTIVER	16.626.777	16.724.982
Debitorer	409.055	296.555
Andre tilgodehavender	683.150	908.150
Tilgode hos tilknyttede virksomheder	604.420	572.347
Tilgodehavender	1.696.625	1.777.052
Likvide beholdninger	221.211	573.637
Likvide beholdninger	221.211	573.637
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.917.836	2.350.689
AKTIVER I ALT	18.544.613	19.075.671

BALANCE PR. 30. DECEMBER 2023

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	
		2022
Indskudskapital	125.000	125.000
Overførsel til næste år	1.055.931	601.005
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.670.662	2.414.420
EGENKAPITAL	3.851.593	3.140.425
Ansvarlig lånekapital	1.000.000	1.000.000
GÆLDSFORPLIGTIGELSER	1.000.000	1.000.000
5 Hensættelser til udskudt skat	1.130.240	953.752
6 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.295.465	1.341.353
HENSÆTTELSER	2.425.705	2.295.105
7 Prioritetsgæld	6.821.756	5.900.548
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	6.821.756	5.900.548
7 Prioritetsgæld	522.774	716.738
Kreditorer	44.391	191.638
Mellemregning tilknyttede virksomheder	1.972.407	983.498
Anden gæld	1.905.987	4.847.719
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	4.445.559	6.739.593
PASSIVER I ALT	18.544.613	19.075.671

NOTER

Note 1. Bruttoresultatet

Af konkurrencemæssige hensyn oplyses omsætningens størrelse ikke.

Note 2. Finansielle anlægsaktiver

Anparter i Bryggeri Skovlyst ApS, nominelt kr. 400.000

		2022
Anskaffelser primo	535.000	535.000
Anskaffelser i år	-	-
Afgang i året	-	-
	535.000	535.000
Akkumuleret resultat tidl. år	2.414.420	2.292.504
Årets resultat Bryggeri Skovlyst ApS	256.242	121.916
	2.670.662	2.414.420
BOGFØRT VÆRDI 31/12 23	3.205.662	2.949.420

Note 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat fremkommer som følger:

		-
Selskabsskat	-	-
Reguleringer tidligere år	-	-
Selskabsskat i sambeskatning, regulering tidligere år	-	-
Ændring i udskudt skat	176.488	69.131
	176.488	69.131

Selskabet har i året betalt kr. 0 i selskabsskat.

NOTER**Note 4. Materielle anlægsaktiver**

	Biler	Ejendom
Primo	468.494	16.249.577
Anskaffelser m.v.	-	-
Anskaffelsessum - ultimo	<u>468.494</u>	<u>16.249.577</u>
Akkumulerede afskrivninger - primo	468.494	2.611.337
Afskrivninger	-	323.326
Akkumulerede afskrivninger - ultimo	<u>468.494</u>	<u>2.934.663</u>
BOGFØRT VÆRDI 31/12 23	<u>-</u>	<u>13.314.914</u>

Ejendommens offentlige vurdering er pr. 31/12 2023 kr. 5.300.000

	Driftsmidler	Inventar
Anskaffelser - primo	3.625.477	434.092
Anskaffelser	-	-
Afgang	-	-
Anskaffelsessum - ultimo	<u>3.625.477</u>	<u>434.092</u>
Afskrivninger - primo	3.592.880	329.367
Afgang akk. afskrivninger	-	-
Afskrivninger	16.913	14.208
Akkumulerede afskrivninger - ultimo	<u>3.609.793</u>	<u>343.575</u>
BOGFØRT VÆRDI 31/12 23	<u>15.684</u>	<u>90.517</u>

NOTER**Note 5. Udskudt skat**

Udskudt skat kan beregnes som følger:

Regnskabsmæssig merværdi på driftsmidler m.v.	-919.436	
Regnskabsmæssig merværdi på ejendom	7.523.717	
Anden tidsmæssig difference	-1.466.829	

Beregningsgrundlag	5.137.453	
---------------------------	------------------	--

22% heraf	1.130.240	
Hensat primo	953.752	

Ændring i udskudt skat	176.488	
-------------------------------	----------------	--

Note 6. Hensættelse til tab på kapitalandele**Anparter i Hareskovens Bryggeri Skovlyst ApS, nominelt kr. 50.000**

		2020
Anskaffelser primo	50.000	50.000

	50.000	50.000
--	--------	--------

Akkumuleret resultat tidl. år	-1.391.353	-1.606.290
Årets resultat Hareskovens Bryggeri Skovlyst ApS	45.888	214.937

	-1.345.465	-1.391.353
--	------------	------------

BOGFØRT VÆRDI 31/12 23	-1.295.465	-1.341.353
-------------------------------	-------------------	-------------------

Note 7. Prioritetsgæld

Prioritetsgæld forfalder som følger:

Indenfor 1 år	522.774	716.738
Mellem 1 og 5 år	2.350.506	2.321.679
Efter 5 år	4.471.250	3.579.869

I alt	7.344.530	6.618.286
--------------	------------------	------------------

NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET

Note 8. Medarbejderforhold.

Selskabet har i regnskabsperioden i gennemsnit beskæftiget 1 ulønnet medarbejder.

Note 9. Pantsættelser og kautionsforpligtelser

Til sikkerhed for lån hos kreditforening og bank er der stillet pantsikkerhed i selskabets ejendom, som er bogført til kr. 13.314.915.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Det Gule Pakhus ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskatter på udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Ledelsen har ikke kendskab til andre eventuelforpligtelse.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Trine Kue Høpfner

Navnet returneret af dansk MitID var:

Trine Kure Høpfner

Direktør

ID: 5e6699ef-da8d-4967-8e17-7926c3473c2d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 12:11:04

Underskrevet med MitID



Johnny Karleby

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Per Karleby

Revisor

ID: ed745aff-5f4d-4156-88aa-e5fe25da456d

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 12:26:57

Underskrevet med MitID



Trine Kue Høpfner

Navnet returneret af dansk MitID var:

Trine Kure Høpfner

Dirigent

ID: 5e6699ef-da8d-4967-8e17-7926c3473c2d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 12:29:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 418ecazxxJK251903231

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.