

JAO EJENDOMME APS

CVR NR. 26 81 32 63

**SKOVLYSTVEJ 2, HARESKOV
3500 VÆRLØSE**

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET
2024**

23. REGNSKABSÅR

Forelagt og godkendt
på generalforsamlingen
den ____ / ____ 2025

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. 242.203, efter nettoresultat af kapitalandele på kr. 0, hvilket direktionen finder tilfredsstillende.

Direktionen foreslår, at resultatet fordeles som foreslået i resultatopgørelsen. Selskabets egenkapital vil herefter udgøre kr. 4.093.796, 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 2024 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 23. maj 2025

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 2024, 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 2024, samt at resultatet af selskabets aktivitet 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 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.

Søborg, den 23. maj 2025

RÅDGIVNINGSGRUPPEN

Registreret Revisionsanpartsselskab

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

Johnny Karleby
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2024 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 fratrasket 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 33.100 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 unoterede 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 norminel 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 2024

<u>Note</u>		2023
1 Bruttoresultat	733.043	797.960
Administrationsomkostninger	-203.752	64.532
Resultat før renter	529.291	862.492
2 Resultat af kapitalandele	529.624	302.130
Finansielle indtægter	9.776	6.517
Finansielle udgifter	-330.267	-283.483
Resultat før skat	738.424	887.656
3 Skat af årets resultat	-43.257	-176.488
ÅRETS RESULTAT	695.167	711.168
som foreslås fordelt som følger:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	321.755	256.242
Overført til næste år	373.412	454.926
ÅRETS RESULTAT	695.167	711.168

BALANCE PR. 30. DECEMBER 2024

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	2023
4 Ejendom	12.991.588	13.314.914
4 Driftsmidler	76.309	106.201
Materielle anlægsaktiver	13.067.897	13.421.115
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.527.417	3.205.662
Finansielle anlægsaktiver	3.527.417	3.205.662
ANLÆGSAKTIVER	16.595.314	16.626.777
Debitorer	300.094	409.055
Andre tilgodehavender	455.650	683.150
Tilgode hos tilknyttede virksomheder	729.554	604.420
Tilgodehavender	1.485.298	1.696.625
Likvide beholdninger	514.497	221.211
Likvide beholdninger	514.497	221.211
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.999.795	1.917.836
AKTIVER I ALT	18.595.109	18.544.613

BALANCE PR. 30. DECEMBER 2024

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	2023
Indskudskapital	125.000	125.000
Overførsel til næste år	1.429.343	1.055.931
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.992.417	2.670.662
EGENKAPITAL	4.546.760	3.851.593
Ansvarlig lånekapital	1.000.000	1.000.000
GÆLDSFORPLIGTIGELSER	1.000.000	1.000.000
5 Hensættelser til udskudt skat	1.173.497	1.130.240
6 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.087.596	1.295.465
HENSÆTTELSER	2.261.093	2.425.705
7 Prioritetsgæld	6.184.642	6.821.756
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	6.184.642	6.821.756
7 Prioritetsgæld	531.724	522.774
Kreditorer	44.391	44.391
Mellemregning tilknyttede virksomheder	2.103.235	1.972.407
Anden gæld	1.923.264	1.905.987
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	4.602.614	4.445.559
PASSIVER I ALT	18.595.109	18.544.613

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	2.670.662	2.414.420
Årets resultat Bryggeri Skovlyst ApS	321.755	256.242
	2.992.417	2.670.662
BOGFØRT VÆRDI 31/12 24	 3.527.417	 3.205.662

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	43.257	176.488
	43.257	176.488

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	468.494	16.249.577
Akkumulerede afskrivninger - primo	468.494	2.934.663
Afskrivninger	-	323.326
Akkumulerede afskrivninger - ultimo	468.494	3.257.989
BOGFØRT VÆRDI 31/12 24	-	12.991.588

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	3.625.477	434.092
Afskrivninger - primo	3.609.793	343.575
Afgang akk. afskrivninger	-	-
Afskrivninger	15.684	14.208
Akkumulerede afskrivninger - ultimo	3.625.477	357.783
BOGFØRT VÆRDI 31/12 24	-	76.309

NOTER

Note 5. Udskudt skat

Udskudt skat kan beregnes som følger:

Regnskabsmæssig merværdi på driftsmidler m.v.	-692.919
Regnskabsmæssig merværdi på ejendom	7.738.717
Anden tidsmæssig difference	-1.711.719

Beregningsgrundlag	5.334.079
---------------------------	------------------

22% heraf	1.173.497
Hensat primo	1.130.240

Ændring i udskudt skat	43.257
-------------------------------	---------------

Note 6. Hensættelse til tab på kapitalandele

Anparter i Hareskovens Bryggeri Skovlyst ApS, nominelt kr. 50.000

Anskaffelser primo	50.000	50.000
	50.000	50.000

Akkumuleret resultat tidl. år	-1.345.465	-1.391.353
Årets resultat Hareskovens Bryggeri Skovlyst ApS	207.869	45.888
	-1.137.596	-1.345.465

BOGFØRT VÆRDI 31/12 24	-1.087.596	-1.295.465
-------------------------------	-------------------	-------------------

Note 7. Prioritetsgæld

Prioritetsgæld forfalder som følger:

Indenfor 1 år	531.724	522.774
Mellem 1 og 5 år	2.366.809	2.350.506
Efter 5 år	3.817.833	4.471.250

I alt	6.716.366	7.344.530
--------------	------------------	------------------

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. 12.991.588.

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 administrationsselskab 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.

Trine Kure Høpfner

Navn returneret af MitId: Trine Kure Høpfner

Direktør

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

IP-adresse: 87.54.53.230:53199

CPR-match med MitId

Dato for underskrift: 26-05-2025 09:03:40 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Johnny Karleby

Navn returneret af MitId: Johnny Per Karleby

Revisor

ID: e981f6f1-0d97-453f-9bde-ae5c7338fba

IP-adresse: 94.18.200.166:18543

CPR-match med MitId

Dato for underskrift: 26-05-2025 09:23:35 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Trine Kure Høpfner

Navn returneret af MitId: Trine Kure Høpfner

Dirigent

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

IP-adresse: 87.54.53.230:32667

CPR-match med MitId

Dato for underskrift: 26-05-2025 14:27:34 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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.