

---

# **JAJO INVEST ApS**

**CVR-nr.: 31862140**

Kildevældsvej 10  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/05/2023**

---

**Bettina Kjær Ringtved**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JAJO INVEST ApS  
Kildevældsvej 10  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31862140  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voergårdvej 2  
9200 Aalborg SV  
DK Danmark  
CVR-nr.: 32895468  
P-enhed: 1016042087

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for JAJO INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 28/04/2023

## **Direktion**

Bettina Kjær Ringtved  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JAJO Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JAJO Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2022 – 31.12.2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorerers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangs konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg SV, den 28/04/2023

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 32895468  
Peter Thor Kellmer, mne26805  
Statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed, og aflagt i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v..

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, kursregulering af prioritetsgæld m.v.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi beregnet med en kapitaliseringsfaktor på 3,0-4,5. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Ejendomme måles til dagsværdi beregnet med en kapitaliseringsfaktor på 3,0-4,5.

Aktiver med en kostpris på under 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

## **Omsætningsaktiver**

### **Tilgodehavender**

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

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under resultatdisponeringen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi (kursværdi) på balancedagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>78.278</b>	<b>40.172</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>78.278</b>	<b>40.172</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-18.245	-14.615
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>60.033</b>	<b>25.557</b>
Skat af årets resultat	1	-13.800	-5.800
<b>Årets resultat</b>		<b>46.233</b>	<b>19.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		46.233	19.757
<b>I alt</b>		<b>46.233</b>	<b>19.757</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.182.294	2.182.294
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.182.294</b>	<b>2.182.294</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.182.294</b>	<b>2.182.294</b>
Likvide beholdninger		335.171	285.323
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>335.171</b>	<b>285.323</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.517.465</b>	<b>2.467.617</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		131.620	85.387
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>171.620</b>	<b>125.387</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.332.597	1.333.559
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.332.597</b>	<b>1.333.559</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		948.830	943.030
Skyldig selskabsskat		13.800	5.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.618	59.841
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.013.248</b>	<b>1.008.671</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.345.845</b>	<b>2.342.230</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.517.465</b>	<b>2.467.617</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	13.800	5.800
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>13.800</b>	<b>5.800</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

<b>Grunde og bygninger</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	2.182.294	2.166.685
Tilgang	0	15.609
Afgang	-0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.182.294</b>	<b>2.182.294</b>
Opskrivninger primo	0	6.000
Årets opskrivning	0	-6.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-0	-0
Årets afskrivning	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.182.294</b>	<b>2.166.685</b>

### 3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets aktiviteter er at drive handel og ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Fravalg af revision

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabets hæfter solidarisk med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og visse kildeskatter.

#### **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er stillet  
Realkreditpantebrev på kr. 603.000 i ejendommen Dybbølgade 6, 4.tv  
Ejendommenes bogførte værdi udgør kr. 1.032.016, den offentlige vurdering udgør  
Kr. 330.000 og realkredit gæld udgør kr. 599.743  
Ejerpantebrev på kr. 3.000 i ejendommen Herluf Trolles Gade 1, 2. tv.  
Andet pantebrev på kr. 20.000 i ejendommen Herluf Trolles Gade 1, 2. tv.  
Realkreditpantebrev på kr. 740.000 i ejendommen Herluf Trolles Gade 1, 2. tv.  
Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 1.150.278, den offentlige vurdering udgør kr. 720.000 og  
realkredit gæld udgør kr. 733.816.