

Jacso Invest ApS


(CVR.nr. 29 13 42 94)

Årsrapport for året 1. januar 2012 - 31. december 2012

ERHVERVSSTYRELSEN

Årsrapporten er fremlagt og vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 15/1 2013.

Dirigent



Niels Gade

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsrapport 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2012	9-10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for året 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Jacso Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 6. maj 2013

Direktion



Niels Gade

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jacso Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jacso Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

fortsættes

Den uafhængige revisors erklæringer

fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi gøre opmærksom på at selskabet har tabt egenkapitalen, og vi henviser i øvrigt til ledelsesberetningens omtale heraf. Vi er enige i ledelsens vurdering af selskabets kapitalssituation.

København, den 6. maj 2013

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Bent Nicolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jacso Invest ApS Fortunvej 92 2920 Charlottenlund
	CVR.nr.: 29 13 42 94 Stiftet: 5. oktober 2005 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Gade
Bankforbindelse	Nordea Nykredit
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserede et regnskabsmæssigt resultat på t.kr. 94, hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende.

Med henvisning til selskabsloven skal det oplyses, at selskabet har tabt kapitalen.

Det er ledelsens opfattelse at selskabet har den nødvendige kapital til rådighed for den fremtidige drift, idet moderselskabets kapitalejer hæfter personligt for selskabets gæld til kreditinstitutter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været begivenheder eller andre forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jacso Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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

Resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Procentfradrag og rentetillæg, der vedrører årets aktuelle skat, indregnes ligeledes under skat af årets resultat.

Selskabet er omfattet af den nationale sambeskatning med moderselskabet, Jacso Holding ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen, baseret på et estimat af de fremtidige pengestrømme understøttet af eksisterende lejeaftaler og aktuelle markedsleje for sammenlignelige ejendomme i samme områder og stand.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 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.

Tilgodehavender

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

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.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisation sværdi.

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 25%.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året

1. januar 2012 - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Bruttofortjeneste		<u>445.373</u>	<u>290</u>
		445.373	290
Andre eksterne omkostninger		<u>-16.875</u>	<u>-17</u>
Resultat før renter og skat		428.498	273
Finansielle indtægter		213	66
Finansielle omkostninger		<u>-334.611</u>	<u>-380</u>
Resultat før skat		94.100	-41
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
ARETS RESULTAT		<u>94.100</u>	<u>-41</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		<u>94.100</u>	<u>-41</u>
Disponeret i alt		<u>94.100</u>	<u>-41</u>

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	1	<u>11.112.454</u>	<u>11.112</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.112.454</u>	<u>11.112</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende, tilknyttet selskab		<u>27.500</u>	<u>21</u>
Bankindeståender		<u>165.286</u>	<u>107</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>192.786</u>	<u>128</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>11.305.240</u></u>	<u><u>11.240</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Egenkapital	3		
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>-498.678</u>	<u>-594</u>
		<u>-373.678</u>	<u>-469</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld, kreditinstitutter m.v.	4	<u>7.518.591</u>	<u>7.491</u>
		<u>7.518.591</u>	<u>7.491</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld, kreditinstitutter m.v.		3.558.069	3.545
Anden gæld		602.258	660
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>13</u>
		<u>4.160.327</u>	<u>4.218</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.678.918</u>	<u>11.709</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>11.305.240</u></u>	<u><u>11.240</u></u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

1. Materielle anlægsaktiver	Ejendom
Anskaffelsespris 1. januar 2012	<u>11.112.454</u>
Anskaffelsespris 31. december 2012	<u>11.112.454</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2012	<u>11.112.454</u>

2. Skat af årets resultat	2012 kr.	2011 tkr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	-592.778	-467.778
Overført af årets resultat	<u>-</u>	<u>94.100</u>	<u>94.100</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>125.000</u>	<u>-498.678</u>	<u>-373.678</u>

Selskabskapitalen er fordelt således:

125 stk. anpartar á nom. kr. 1.000 (kontant indbetalt den 5. oktober 2005)	<u>125.000</u>
--	----------------

4. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser der forfalder til betaling efter 5. år udgør t.kr. 6.731

5. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 11.077 er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 11.112.