

# Jasu Invest A/S

Agerkær 14, Udsholt, 3250 Gilleleje

CVR-nr. 19 80 11 87

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2018.

---

Marianne Hagedorn Krogh  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Jasu Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 23. april 2018

### Direktion

Gert Maarup

### Bestyrelse

Marianne Hagedorn Krogh  
Bremer  
formand

Carsten Zacho Maarup

Gert Maarup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Jasu Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Jasu Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23. april 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Juul Thomsen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33734

## Selskabsoplysninger

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>          | Jasu Invest A/S<br>Agerkær 14<br>Udsholt<br>3250 Gilleleje<br><br>Telefon: 60724380<br><br>CVR-nr.: 19 80 11 87<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>         | Marianne Hagedorn Krogh Bremer, formand<br>Carsten Zacho Maarup<br>Gert Maarup   |
| <b>Direktion</b>          | Gert Maarup  |
| <b>Revisor</b>            | Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 76<br>2000 Frederiksberg   |
| <b>Bankforbindelse</b>    | Nordea Bank Danmark A/S  |
| <b>Advokatforbindelse</b> | JENSEN NEUGEBAUER Advokater, Frederiksgade 21, 3. sal, 1265<br>København K   |
| <b>Modervirksomhed</b>    | Købmand Gert Maarup ApS  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejerskab og drift af ejendom beliggende i Hannover, Tyskland.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1, hvor usikkerheder ved indregning og måling af selskabets ejendom er beskrevet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 367.275 mod 665.531 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -53.889 mod 202.258 sidste år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2017</u>    | <u>2016</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>367.275</b> | <b>665.531</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -131.000       | -131.000       |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>236.275</b> | <b>534.531</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 10.284         | 0              |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -300.448       | -332.273       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-53.889</b> | <b>202.258</b> |
| Skat af årets resultat                            | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-53.889</b> | <b>202.258</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 0              | 202.258        |
| Disponeret fra overført resultat                  | -53.889        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-53.889</b> | <b>202.258</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 3                        | Grunde og bygninger                          | <u>16.577.773</u>        | <u>16.684.759</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>16.577.773</u>        | <u>16.684.759</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>16.577.773</u></b> | <b><u>16.684.759</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 92.558                   | 48.722                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                        | 29.720                   |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 0                        | 14.057                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | <u>54.123</u>            | <u>0</u>                 |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>146.681</u>           | <u>92.499</u>            |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>154.709</u>           | <u>322.445</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>301.390</u></b>    | <b><u>414.944</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>16.879.163</u></b> | <b><u>17.099.703</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                      |  |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                          |                          |
| 4                         | Virksomhedskapital                       | 4.160.000                | 4.160.000                |
| 5                         | Overført resultat                        | <u>5.950.491</u>         | <u>6.004.380</u>         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>10.110.491</u></b> | <b><u>10.164.380</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter           | <u>0</u>                 | <u>5.427.020</u>         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>0</u>                 | <u>5.427.020</u>         |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 0                        | 1.412.536                |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 52.881                   | 72.324                   |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 6.690.522                | 0                        |
|                           | Anden gæld                               | 1.790                    | 0                        |
|                           | Periodeafgrænsningsposter                | <u>23.479</u>            | <u>23.443</u>            |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>6.768.672</u>         | <u>1.508.303</u>         |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>6.768.672</u></b>  | <b><u>6.935.323</u></b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>16.879.163</u></b> | <b><u>17.099.703</u></b> |

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Eventualposter

## Noter

|  | 2017               | 2016               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>   |                    |                    |
| Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Hannover i Tyskland, er indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ledelsen ønsker at afstå ejendommen og har på nuværende tidspunkt sat ejendommen til salg.   |                    |                    |
| I årsregnskabet er ejendommen indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger, svarende til en værdi på kr. 16,6 mio. Ejendomsudvikler har indenfor de seneste år vurderet, at ejendommen kunne sælges for EUR 2,4 mio. ( DKK 17,9 mio.) såfremt den var fuldt udlejet. |                    |                    |
| Det skal bemærkes, at værdien er omfattet af væsentlige usikkerheder. Det er ledelsens vurdering, at ejendommen ved indregning pr. 31. december 2017 er indregnet og målt til en værdi, der ikke væsentligt afviger fra handelsværdien på dette tidspunkt.                                   |                    |                    |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                    |                    |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder   | 42.117             | 0                  |
| Andre finansielle omkostninger   | 258.331            | 332.273            |
|  | <b>300.448</b>     | <b>332.273</b>     |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>  |                    |                    |
| Kostpris 1. januar 2017  | 31.024.570         | 31.141.833         |
| Omregning til valutakurs 31. december 2017   | 44.652             | -117.263           |
| <b>Kostpris 31. december 2017</b>  | <b>31.069.222</b>  | <b>31.024.570</b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017   | -14.339.811        | -14.262.515        |
| Omregning til valutakurs 31. december 2017   | -20.638            | 53.704             |
| Årets afskrivninger  | -131.000           | -131.000           |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>   | <b>-14.491.449</b> | <b>-14.339.811</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>   | <b>16.577.773</b>  | <b>16.684.759</b>  |

## Noter

|                                   | <u>31/12 2017</u>       | <u>31/12 2016</u>       |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b>      |                         |                         |
| Virksomhedskapital 1. januar 2017 | 4.160.000               | 4.110.000               |
| Kontant kapitaludvidelse          | <u>0</u>                | <u>50.000</u>           |
|                                   | <b><u>4.160.000</u></b> | <b><u>4.160.000</u></b> |

Aktiekapitalen består af 4.160 aktier a kr. 1.000 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>              |                         |                         |
| Overført resultat 1. januar 2017         | 6.004.380               | 839.972                 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -53.889                 | 202.258                 |
| Indbetalt overkurs                       | 0                       | 5.000.000               |
| Valutakursomregning                      | <u>0</u>                | <u>-37.850</u>          |
|  | <b><u>5.950.491</u></b> | <b><u>6.004.380</u></b> |

## 6. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Købmand Gert Maarup ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jasu Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 75%       |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.