



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Jessen & Holm ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 12 79 56 37
988824 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Jessen & Holm ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31. maj 2013

Direktion:

Dan Ringsted Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jessen & Holm ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jessen & Holm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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

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 vurderingen 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Vi henleder endvidere opmærksomheden på note 1, som beskriver årets resultat og likviditet.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Aarhus , den 31. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Jessen & Holm ApS
Åbovej 45
8260 Viby J

CVR-nr.: 12 79 56 37
Stiftet: 1. januar 1989
Hjemstedskommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Dan Ringsted Jacobsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Århus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. juni 2013 på selskabets adresse.
Dirigent: Dan Ringsted Jacobsen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber m.m.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi af selskabets ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler. Selskabets ejendomme er købt i indeværende regnskabsår og der er ikke foretaget en værdiregulering af selskabets ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsførhold er forsvarlig.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2012 realiseret et overskud på 656 tkr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2012 1.853 tkr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jessen & Holm ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt..

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, her under afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter m.v., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Andre eksterne omkostninger

Omfatter omkostninger vedrørende lejemålet som skatter, fællesomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger m.v. Vedligeholdelsesomkostninger indregnes i resultatopgørelse i takt med, at de afholdes.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres her-til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) eller vurdering fra ekstern mægler.

Dagsværdien for investerings ejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Driftsmateriel

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktiverne forventede brugstider:

Driftsmateriel	3-5 år.
----------------	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Der foretages årligt nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis grupper af aktiver.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

tidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdi forringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultat i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Nettoomsætning		3.820.233	2.552.877
Værdiregulering af gæld og ejendomme		-6.706	-6.487
Andre eksterne omkostninger		-830.243	-932.147
Bruttoresultat		2.983.284	1.614.243
Personaleomkostninger	2	-296.897	-292.323
Afskrivninger		-11.250	-16.000
Resultat før finansielle poster		2.675.137	1.305.920
Finansielle indtægter	3	281	402
Finansielle omkostninger	4	-1.799.929	-1.053.310
Resultat efter skat		875.489	253.012
Skat af ordinært resultat	5	-219.548	-62.424
Årets resultat		655.941	190.588
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		655.941	190.588

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	6		
Investeringsjendomme		62.428.420	40.650.220
Driftsmateriel og inventar		22.500	64.000
Anlægsaktiver i alt		62.450.920	40.714.220
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		345.863	311.170
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		141.195	107.411
Andre tilgodehavender		433.482	490.535
		920.540	909.116
Likvide beholdninger		2.742	1.470
Omsætningsaktiver i alt		923.282	910.586
AKTIVER I ALT		63.374.202	41.624.806

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	7		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.727.818	1.071.877
Egenkapital i alt		<u>1.852.818</u>	<u>1.196.877</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		4.466.709	4.434.402
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	8		
Prioritetsgæld		51.699.761	31.088.420
Gældsbev.		612.397	648.633
Ansvarlig lånekapital		1.694.167	1.614.167
		<u>54.006.325</u>	<u>33.351.220</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld		449.501	444.595
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	401.160
Gæld til associerede virksomheder		70.232	215.156
Skyldig selskabsskat		633.062	445.821
Anden gæld		1.895.555	1.135.574
		<u>3.048.350</u>	<u>2.642.306</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>57.054.675</u>	<u>35.993.526</u>
PASSIVER I ALT		<u>63.374.202</u>	<u>41.624.805</u>

Eventualforpligtelser

9

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentlige usikkerheder

Værdiansættelse af selskabets ejendomme

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber m.m.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi af selskabets ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler. Selskabets ejendomme er købt i indeværende regnskabsår og der er ikke foretaget en værdiregulering af selskabets ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforshold er forsvarlig

Årets resultat, kapitalforhold og likviditet

Selskabet har i 2012 realiseret et overskud på 656 tkr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2012 1.853 tkr.

	2012	2011
2 Personaleomkostninger		
Løn m.v.	292.920	287.721
Udgifter til social sikring	3.977	4.602
	<u>296.897</u>	<u>292.323</u>
3 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	<u>281</u>	<u>402</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	80.000	75.000
Renter, prioritetslån	1.469.528	918.213
Renter, bank	214.781	14.823
Øvrige finansielle omkostninger	35.620	45.274
	<u>1.799.929</u>	<u>1.053.310</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2012	2011
5 Skat af ordinært resultat		
Sambeskatningsindkomst	188.242	49.029
Regulering skat tidligere år	-1.001	-2.451
Regulering af udskudt skat	32.307	15.846
	<u>219.548</u>	<u>62.424</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	I alt
Kostpris 1. januar 2012	22.188.171	80.000	22.268.171
Årets tilgang	21.778.200	33.750	21.811.950
Årets afgang	0	-80.000	-80.000
Kostpris 31. december 2012	<u>43.966.371</u>	<u>33.750</u>	<u>44.000.121</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	18.462.049	0	18.462.049
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	0	16.000	16.000
Afskrivninger	0	11.250	11.250
Afgang	0	-16.000	-16.000
Ned- og afskrivninger 31. december 2012	<u>0</u>	<u>11.250</u>	<u>11.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>62.428.420</u>	<u>22.500</u>	<u>62.450.920</u>
Afskrives over		<u>3-5 år</u>	

7 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	1.071.877	1.196.877
Overført, jf. resultatdisponering	0	655.941	655.941
Egenkapital 31. december 2012	<u>125.000</u>	<u>1.727.818</u>	<u>1.852.818</u>

Investerings ejendomme, der hovedsagligt omfatter boligformål, er værdiansat ud fra en vurdering af skønnet dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed forbundet med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af prioritetsgæld forfalder 937 tkr. indenfor 1 år, og 47.241 tkr. forfalder senere end 5 år efter balancedagen.

Lånene er variabelt forrentede.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

I selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 62.428 tkr. pr. 31. december 2012, er der stillet sikkerhed for prioritetsgæld med en samlet gæld på 51.700 tkr.

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 700 tkr. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Boliginvest Holding A/S.

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 1.750 tkr. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Sparekassen Kronjylland.

Der er tinglyst pantebrev, nom. 20 tkr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Aabenraa Byhistorisk Forening.