



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

JESSEN-CONSTRUCTING APS
RIBE LANDEVEJ 7, ENDERUPSKOV, 6510 GRAM
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. august 2019

Brian Jessen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jessen-Constructing ApS Ribe Landevej 7 Enderupskov 6510 Gram
	CVR-nr.: 33 64 21 05 Stiftet: 4. maj 2011 Hjemsted: Rødding Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019
Direktion	Brian Jessen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Frøs Herreds Sparekasse Frøsvej 1 6630 Rødding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Jessen-Constructing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 28. august 2019

Direktion:

Brian Jessen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Jessen-Constructing ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jessen-Constructing ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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 realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28. august 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive holding og investeringsvirksomhed og anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		186.364	186
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		38.302	31
DRIFTSRESULTAT		224.666	217
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	534.510	664
Andre finansielle indtægter.....	2	3.988	4
Andre finansielle omkostninger.....	3	-44.496	-81
RESULTAT FØR SKAT		718.668	804
Skat af årets resultat.....	4	-41.396	0
ÅRETS RESULTAT		677.272	804
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		108.000	106
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		534.510	664
Overført resultat.....		34.762	34
I ALT		677.272	804

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.875.297	1.837
Materielle anlægsaktiver.....	5	1.875.297	1.837
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.733.115	1.828
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		82.729	103
Andre værdipapirer.....		50.000	50
Finansielle anlægsaktiver.....	6	1.865.844	1.981
ANLÆGSAKTIVER.....		3.741.141	3.818
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		22.688	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		125.471	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		170.000	170
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	69
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		502.198	67
Tilgodehavender.....		820.357	306
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		820.357	306
AKTIVER.....		4.561.498	4.124

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital.....		80.000	80
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.109.628	0
Overført overskud.....		1.740.675	2.280
Forslag til udbytte.....		108.000	106
EGENKAPITAL.....	7	3.038.303	2.466
Hensættelse til udskudt skat.....		80.746	41
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		80.746	41
Gæld til realkreditinstitutter.....		932.679	987
Banklån.....		0	60
Selskabsskat.....		404.797	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	1.337.476	1.047
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	54.028	205
Gæld til pengeinstitutter.....		4.233	177
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.047	12
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	141
Anden gæld.....		18.515	18
Periodeafgrænsningsposter.....		18.150	17
Kortfristede gældsforpligtelser.....		104.973	570
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.442.449	1.617
PASSIVER.....		4.561.498	4.124
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Medarbejderforhold	11		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			1
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	554.814	661	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-20.304	3	
	534.510	664	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	436	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.552	4	
	3.988	4	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	22	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	44.496	59	
	44.496	81	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	599	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	884	-31	
Regulering af udskudt skat.....	39.913	31	
	41.396	0	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2018.....		1.800.540	
Kostpris 30. april 2019.....		1.800.540	
Opskrivninger 1. maj 2018.....		36.455	
Årets opskrivninger		38.302	
Opskrivninger 30. april 2019.....		74.757	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019.....		1.875.297	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		1.800.540	

NOTER

Note

Ejendommen blev anskaffet i 2015. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre ca. 844 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje 218 tkr., årlige driftsomkostninger på 41 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8-10%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 8-10 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Rødding.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksom- heder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. maj 2018.....	1.218.747	100.000	0
Tilgang.....	0	0	50.000
Kostpris 30. april 2019.....	1.218.747	100.000	50.000
Opskrivninger 1. maj 2018.....	609.554	3.033	0
Udloddet resultat	-650.000	0	0
Årets resultat	554.814	-20.304	0
Op- og nedskrivninger 30. april 2019.....	514.368	-17.271	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019.....	1.733.115	82.729	50.000

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Jessen Tømrer-Snedker ApS, Rødding.....	1.733.114	554.814	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet Sønderallé 1-3 ApS, Rødding.....	413.648	-97.744	20 %

NOTER

						Note
Egenkapital						7
	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. maj 2018.....	80.000	0	2.281.031	105.800	2.466.831	
Betalt udbytte.....				-105.800	-105.800	
Overførsel til/fra andre poster.		575.118	-575.118			
Forslag til resultatdisponering..		534.510	34.762	108.000	677.272	
Egenkapital 30. april 2019.....	80.000	1.109.628	1.740.675	108.000	3.038.303	
 Langfristede gældsforpligtelser						8
	30/4 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	986.707	54.028	706.291	1.039.745	53.037	
Banklån.....	0	0	0	211.877	151.800	
Selskabsskat.....	404.797	0	0	0	0	
	1.391.504	54.028	706.291	1.251.622	204.837	
 Eventualposter mv.						9
Hæftelse i sambeskatningen						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 469 tkr. pr. balancedagen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						10
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 987, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør tkr. 1.875.						
Til sikkerhed for engagement med Frøs Herreds Sparekasse tkr. 388 er der pant i anparter i det tilknyttede selskab Jessen Tømrer-Snedker ApS. Aktivet har en bogført værdi pr. 30. april 2019 på tkr. 1.727.						
Ovenstående pant ligger tillige som sikkerhed for Jessen Tømrer-Snedker ApS' engagement med Frøs Herreds Sparekasse, herunder en kassekredit, som udgør en gæld på tkr. 420 pr. 30. april 2019.						
 Medarbejderforhold						11
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jessen-Constructing ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtæger ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter aktier og andre værdipapirer, der måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.