

# **EJENDOMSSELSKABET JESSENSGADE HORSENS I/S**

Ove Jensens Alle 35  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**30/05/2017**

---

**Claus Porsgaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om review .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET JESSENSGADE HORSENS I/S Ove Jensens Alle 35 8700 Horsens  Telefonnummer: 75627900 Fax: 75627902  CVR-nr: 14523081 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank Søndergade 18-20 8700 Horsens DK Danmark
<b>Revisor</b>	Roesgaard & Partners Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens DK Danmark CVR-nr: 37543128 P-enhed: 1021258535

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 03/05/2017

## Direktion

Lars Sinnerup

Finn Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæring om review

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

## 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, 03/05/2017

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
Roesgaard & Partners Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 37543128

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb, salg og pantsætning af fast ejendom, investering i form af ombygning af ejendom, indgåelse af boliglejemål på sædvanlig vilkår, indgåelse af erhvervslejemål.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.332.822, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 27.765.852.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Generelt

### Vederlag til indehaver

Der er ikke omkostningsført arbejdsvederlag til indehaverne.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens 5 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger i form af direkte omkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Der indregnes bl.a. ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse samt rådgiveromkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

**Skatter**

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet virksomheden ikke er selvstændig skattepligtig.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Bygninger, brugstid: 40 år, restværdi: 69 %

**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 værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.903.144</b>	<b>2.999.705</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-353.292	-353.292
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.549.852</b>	<b>2.646.413</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-217.030	-257.493
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.332.822</b>	<b>2.388.920</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.332.822</b>	<b>2.388.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.332.822	2.388.920
<b>I alt</b> .....		<b>2.332.822</b>	<b>2.388.920</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		51.430.622	51.783.914
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>51.430.622</b>	<b>51.783.914</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>51.430.622</b>	<b>51.783.914</b>
Andre tilgodehavender .....		48.364	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>48.364</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		344.734	411.854
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>393.098</b>	<b>411.854</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>51.823.720</b>	<b>52.195.768</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Overført resultat .....		27.765.852	26.433.030
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>27.765.852</b>	<b>26.433.030</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		23.197.000	24.851.609
Deposita .....		458.000	438.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.655.000</b>	<b>25.289.734</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		402.868	473.004
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>402.868</b>	<b>473.004</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>24.057.868</b>	<b>25.762.738</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>51.823.720</b>	<b>52.195.768</b>

# Noter

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.197, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 51.431.