

**Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S**

**c/o Ejendomsselskabet Casa A/S**

**Havnen 3**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 14 52 30 81**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31/05 2018

---

Claus Porsgaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S  
c/o Ejendomsselskabet Casa A/S  
Havnen 3  
8700 Horsens

CVR-nr.: 14 52 30 81  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Lars Sinnerup, direktør  
Finn Mortensen, direktør

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. maj 2018

### Direktion

Lars Sinnerup  
direktør

Finn Mortensen  
direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 31. maj 2018

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33225

## 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 2017 udviser et overskud på kr. 2.573.783, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 29.339.635.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Skat af årets resultat

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	69 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

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

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.082.678</b>	<b>2.903.144</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(353.292)</u>	<u>(353.292)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.729.386</b>	<b>2.549.852</b>
Finansielle omkostninger		<u>(155.603)</u>	<u>(217.030)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.573.783</u></b>	<b><u>2.332.822</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.573.783</u>	<u>2.332.822</u>
		<b><u>2.573.783</u></b>	<b><u>2.332.822</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		51.077.330	51.430.622
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>51.077.330</u>	<u>51.430.622</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>51.077.330</u>	<u>51.430.622</u>
Andre tilgodehavender		0	48.364
Periodeafgrænsningsposter		36.860	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>36.860</u>	<u>48.364</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.229.428</u>	<u>344.734</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.266.288</u>	<u>393.098</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>52.343.618</u>	<u>51.823.720</u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		29.339.635	27.765.852
<b>Egenkapital</b>		<b>29.339.635</b>	<b>27.765.852</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.168.711	23.197.000
Deposita		385.335	458.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.554.046</b>	<b>23.655.000</b>
Leverandør af varer og tjenesteydelser		9.076	50.198
Anden gæld		440.861	352.670
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>449.937</b>	<b>402.868</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.003.983</b>	<b>24.057.868</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>52.343.618</b>	<b>51.823.720</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg- ninger</b>
Kostpris 1. januar 2017	<u>36.247.194</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>36.247.194</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>16.243.304</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>16.243.304</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.059.876
Årets afskrivninger	<u>353.292</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>1.413.168</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>51.077.330</u></b>

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.169, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 51.077.