

## Årsrapport for 2020

---

Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S  
CVR-nr. 14 52 30 81

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
<b>Indehaverberetning</b>	
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Horsens, den 6. juli 2021

### **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 2020, 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

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 årsregnskabet 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 6. juli 2021

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S Havnen 3 8700 Horsens CVR-nr.: 14 52 30 81 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Lars Sinnerup, direktør Finn Mortensen, direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens 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 2020 udviser et overskud på kr. 2.227.467, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 33.424.151.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.670.657</b>	<b>3.012.147</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-360.767	-359.542
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.309.890</b>	<b>2.652.605</b>
Finansielle omkostninger		-82.423	-65.125
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.227.467</u></b>	<b><u>2.587.480</u></b>
Overført resultat		<u>2.227.467</u>	<u>2.587.480</u>
		<b><u>2.227.467</u></b>	<b><u>2.587.480</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		50.302.729	50.614.496
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>50.302.729</u>	<u>50.614.496</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>50.302.729</u>	<u>50.614.496</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.690	32.786
Andre tilgodehavender		2.126	2.442
<b>Tilgodehavender</b>		<u>38.816</u>	<u>35.228</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.511.028</u>	<u>1.686.899</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.549.844</u>	<u>1.722.127</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>51.852.573</u></u>	<u><u>52.336.623</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		33.424.151	32.596.684
<b>Egenkapital</b>		<b>33.424.151</b>	<b>32.596.684</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.774.164	17.356.897
Deposita		428.348	395.563
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>16.202.512</b>	<b>17.752.460</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.626.457	1.690.214
Leverandør af varer og tjenesteydelser		28.997	20.000
Anden gæld		570.456	277.265
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.225.910</b>	<b>1.987.479</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.428.422</b>	<b>19.739.939</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>51.852.573</b>	<b>52.336.623</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	32.596.684	32.596.684
Udlodning	-1.400.000	-1.400.000
Årets resultat	<u>2.227.467</u>	<u>2.227.467</u>
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>33.424.151</u></b>	<b><u>33.424.151</u></b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2020	36.497.194
Tilgang i årets løb	49.000
Kostpris 31. december 2020	36.546.194
Opskrivninger 1. januar 2020	16.243.304
Opskrivninger 31. december 2020	16.243.304
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	2.126.002
Årets nedskrivninger	360.767
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	2.486.769
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>50.302.729</b>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.047.111	17.400.621	1.626.457	9.281.827
Deposita	395.563	428.348	0	0
	<b>19.442.674</b>	<b>17.828.969</b>	<b>1.626.457</b>	<b>9.281.827</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.401, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 50.303

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jessensgade Horsens I/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

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

#### Nettoomsætning

Nettolejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettolejeindtægter indregnes eksklusive moms.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift og salg af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	76 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.