

**Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS**  
**c/o Rønne Management A/S, Hasselhaven 70, 8520 Lystrup**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 30. april 2015**

---

**CVR-nr. 28 69 83 21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2015.

---

Ove Rønne  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 30. april 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. april 2015 for Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. april 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 19. august 2015

### **Direktion**

Ove Rønne

### **Bestyrelse**

Ib Amstrup Nielsen  
formand

Lone Nielsen

Inger Margrethe Bank Rønne

Ove Rønne

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. april 2015, der 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 vurdering 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. april 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Tørring, den 19. august 2015

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS  
c/o Rønne Management A/S  
Hasselhaven 70  
8520 Lystrup

CVR-nr.: 28 69 83 21  
Stiftet: 1. maj 2005  
Hjemsted: Aarhus Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 30. april  
11. regnskabsår

### Bestyrelse

Ib Amstrup Nielsen, Torveparken 6, Ødsted, formand  
Lone Nielsen, Torveparken 6, Ødsted  
Inger Margrethe Bank Rønne, Hasselhaven 70, Lystrup  
Ove Rønne, Hasselhaven 70, Lystrup

### Direktion

Ove Rønne, Hasselhaven 70, Lystrup

### Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jernbanegade 14  
7160 Tørring

### Modervirksomhed

Unitron A/S, Jernbanegade 13, Tørring

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er, i lighed med tidligere år, besiddelse og udlejning af erhvervs-ejendommen Jernbanegade 13, Tørring til moderselskabet Unitron A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets regnskabsår er omlagt, således at der er regnskabsafslutning pr. 30/4. Nærværende årsrapport omfatter derfor kun driften for perioden 1/1 - 30/4 2015.

Det ordinære resultat efter skat udgør 38.960 kr. for regnskabsperioden mod 78.664 kr. i hele sidste regnskabsår. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Selskabets regnskabsår er omlagt, og nærværende årsrapport omfatter perioden 1/1 - 30/4 2015.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

|           |        |
|-----------|--------|
| Bygninger | 100 år |
|-----------|--------|

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

**Resultatopgørelse**

| <u>Note</u>  | 1/1 - 30/4<br>2015 | 1/1 - 31/12<br>2014 |
|--|--------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>67.627</b>      | <b>199.093</b>      |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                | -3.711             | -9.914              |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>63.916</b>      | <b>189.179</b>      |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.760              | 0                   |
| Andre finansielle indtægter                              | 2.935              | 28.591              |
| Andre finansielle omkostninger                           | -37.398            | -113.343            |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>33.213</b>      | <b>104.427</b>      |
| 1 Skat af årets resultat                                 | 5.747              | -25.763             |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>38.960</b>      | <b>78.664</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                    |                     |
| Udbytte for regnskabsåret                                | 40.000             | 75.000              |
| Overføres til overført resultat                          | 0                  | 3.664               |
| Disponeret fra overført resultat                         | -1.040             | 0                   |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>38.960</b>      | <b>78.664</b>       |

**Balance**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>30/4 2015</u>        | <u>31/12 2014</u>       |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
| 2                        | Grunde og bygninger                          | 2.177.549               | 1.889.984               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>2.177.549</u>        | <u>1.889.984</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>2.177.549</u></b> | <b><u>1.889.984</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 25.384                  | 0                       |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 100.596                 | 0                       |
|                          | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 0                       | 550.860                 |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 48.281                  | 6.261                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | <u>9.070</u>            | <u>0</u>                |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>183.331</u>          | <u>557.121</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>183.331</u></b>   | <b><u>557.121</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>2.360.880</u></b> | <b><u>2.447.105</u></b> |

**Balance**

| <b>Passiver</b>                                |  | <u>30/4 2015</u>        | <u>31/12 2014</u>       |
|--|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                    |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>                             |  |                         |                         |
| 3  | Anpartskapital                           | 125.000                 | 125.000                 |
| 4  | Overført resultat                        | 3.729                   | 4.769                   |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>128.729</u></b>   | <b><u>129.769</u></b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |  |                         |                         |
| 5  | Hensættelser til udskudt skat            | 122.180                 | 127.927                 |
|  | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>122.180</u></b>   | <b><u>127.927</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |  |                         |                         |
|  | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.351.649               | 0                       |
|  | Gæld til pengeinstitutter                | 365.210                 | 1.674.383               |
|  | Deposita                                 | 80.000                  | 80.000                  |
|  | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>1.796.859</u>        | <u>1.754.383</u>        |
|  | Kortfristet del af langfristet gæld      | 87.641                  | 0                       |
|  | Gæld til pengeinstitutter                | 25.343                  | 52.744                  |
|  | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 20.370                  | 0                       |
|  | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 121.793                 | 127.772                 |
|  | Gæld til associerede virksomheder        | 0                       | 165.545                 |
| 7  | Selskabsskat                             | 12.965                  | 13.965                  |
|  | Anden gæld                               | 5.000                   | 0                       |
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret    | 40.000                  | 75.000                  |
|  | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>313.112</u>          | <u>435.026</u>          |
|  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>2.109.971</u></b> | <b><u>2.189.409</u></b> |
|  | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>2.360.880</u></b> | <b><u>2.447.105</u></b> |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |  |                         |                         |
| <b>9 Eventualposter</b>                        |  |                         |                         |

**Noter**

|  | 1/1 - 30/4<br>2015 | 1/1 - 31/12<br>2014 |
|--|--------------------|---------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>                     |                    |                     |
| Skat af årets resultat                               | 0                  | 13.965              |
| Regulering af udskudt skat                           | 7.307              | 11.798              |
| Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent | -13.054            | 0                   |
|  | <b>-5.747</b>      | <b>25.763</b>       |
|  | <u>30/4 2015</u>   | <u>31/12 2014</u>   |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                        |                    |                     |
| Kostpris primo                                       | 1.928.398          | 1.765.000           |
| Tilgang i årets løb                                  | 291.276            | 163.398             |
| <b>Kostpris ultimo</b>                               | <b>2.219.674</b>   | <b>1.928.398</b>    |
| Af- og nedskrivninger primo                          | -38.414            | -28.500             |
| Årets af-/nedskrivninger                             | -3.711             | -9.914              |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                  | <b>-42.125</b>     | <b>-38.414</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                  | <b>2.177.549</b>   | <b>1.889.984</b>    |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2014                    | 1.250.000          | 1.250.000           |
| <b>3. Anpartskapital</b>                             |                    |                     |
| Anpartskapital primo                                 | 125.000            | 125.000             |
|  | <b>125.000</b>     | <b>125.000</b>      |
| <b>4. Overført resultat</b>                          |                    |                     |
| Overført resultat primo                              | 4.769              | 1.105               |
| Årets overførte overskud eller underskud             | -1.040             | 3.664               |
|  | <b>3.729</b>       | <b>4.769</b>        |

**Noter**

|  | <u>30/4 2015</u>      | <u>31/12 2014</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>5. Hensættelser til udskudt skat</b>              |                       |                       |
| Hensættelser til udskudt skat primo                  | 127.927               | 116.129               |
| Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent | -13.054               | 0                     |
| Udskudt skat af årets resultat                       | 7.307                 | 11.798                |
|  | <b><u>122.180</u></b> | <b><u>127.927</u></b> |

**6. Gældsforpligtelser**

|                                   | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>30/4 2015</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2014</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 57.351                      | 1.099.010                      | 1.409.000                       | 0                                |
| Gæld til pengeinstitutter         | 30.290                      | 224.155                        | 395.500                         | 1.674.383                        |
| Deposita                          | 0                           | 80.000                         | 80.000                          | 80.000                           |
|                                   | <b><u>87.641</u></b>        | <b><u>1.403.165</u></b>        | <b><u>1.884.500</u></b>         | <b><u>1.754.383</u></b>          |

|  | <u>30/4 2015</u>     | <u>31/12 2014</u>    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>7. Skyldig selskabsskat</b>               |                      |                      |
| Skyldig selskabsskat primo                   | 13.965               | 20.075               |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret          | 0                    | -20.075              |
| Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år | 13.965               | 0                    |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år     | 0                    | 13.965               |
| Betalt acontoskat for indeværende år         | -1.000               | 0                    |
|  | <b><u>12.965</u></b> | <b><u>13.965</u></b> |

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.409 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2015 udgør 2.178 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Unitron A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 100 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.