



**Ejendomsselskabet Jernbanegade  
3A A/S**

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 44106841

**Årsrapport 07.06.2023 - 31.12.2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.04.2024

---

**Jesper Kaas Horsbøl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Jernbanegade 3A A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 44106841

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 07.06.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Claus Bruun Rasmussen, formand

Jørgen Jørgensen Hansen

Pernille Salling Holm

Bo Evald Kristensen

Renè Breyen-Mikkelsen

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 07.06.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 3A A/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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 07.06.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.04.2024

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**  
direktør

## Bestyrelse

**Claus Bruun Rasmussen**  
formand

**Jørgen Jørgensen Hansen**

**Pernille Salling Holm**

**Bo Evald Kristensen**

**Renè Breyen-Mikkelsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jernbanegade 3A A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 3A A/S for regnskabsåret 07.06.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 07.06.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

### **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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 04.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

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

Årets resultat udgør et overskud på 1.403 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Efter overførslen af årets resultat udgør egenkapitalen 19.103 t.kr.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.
Nettoomsætning		824.791
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.873.601
Andre eksterne omkostninger		(115.091)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.583.301</b>
Andre finansielle indtægter	1	18.329
Andre finansielle omkostninger	2	(798.268)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.803.362</b>
Skat af årets resultat	3	(400.396)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.402.966</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		1.402.966
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.402.966</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.
Investeringsjendomme		47.750.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>47.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.425
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		625.266
<b>Tilgodehavender</b>		<b>665.691</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>82.266</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>747.957</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.497.957</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2023 kr.</b>
Virksomhedskapital		17.700.000
Overført overskud eller underskud		1.402.966
<b>Egenkapital</b>		<b>19.102.966</b>
Udskudt skat		366.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>366.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.497.417
Deposita		1.677.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>27.175.267</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	952.939
Deposita		61.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser		320.955
Skyldige sambeskatningsbidrag		34.396
Anden gæld		484.231
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.853.724</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.028.991</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.497.957</b>
Personaleforhold	6	
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Kapitalforhøjelse	17.200.000	0	17.200.000
Årets resultat	0	1.402.966	1.402.966
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.700.000</b>	<b>1.402.966</b>	<b>19.102.966</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	141
Renteindtægter i øvrigt	18.188
	<b>18.329</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	347.275
Øvrige finansielle omkostninger	450.993
	<b>798.268</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	34.396
Ændring af udskudt skat	366.000
	<b>400.396</b>

## 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	45.876.399
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.876.399</b>
Årets dagsværdireguleringer	1.873.601
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.873.601</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.750.000</b>

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,2% pr. 31. december 2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,4 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 3.412 kvm, der består primært af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Roskilde. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 992 kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, der tidligst kan opsiges i 2025-2028, hvorefter der kan opsiges med 6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 47.750 t.kr. Dette giver en ændring af dagsværdien på 1.874 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	952.939	25.497.417	21.272.733
Deposita	0	1.677.850	0
	<b>952.939</b>	<b>27.175.267</b>	<b>21.272.733</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Estatus Holding 3 A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.750 t.kr. pr. 31.12.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for nedenstående selskabers mellemværende med realkreditinstitut.

Ejendomsselskabet Nærum Hovedgade A/S, CVR-nr. 43 38 29 42

Restgælden i dette selskab udgør 57.374 t.kr. pr. 31.12.2023

Ejendommens værdi i dette selskab udgør 107.000 t.kr. pr. 31.12.2023

Ejendomsselskabet Godthåbsvej 25 A/S, CVR-nr. 44 04 74 89  
Restgælden i dette selskab udgør 27.950 t.kr. pr. 31.12.2023  
Ejendommens værdi i dette selskab udgør 49.950 t.kr. pr. 31.12.2023

Ejendomsselskabet Dalgasgade 27 A/S, CVR-nr. 44 38 34 62  
Restgælden i dette selskab udgør 30.588 t.kr. pr. 31.12.2023  
Ejendommens værdi i dette selskab udgør 54.800 t.kr. pr. 31.12.2023

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår og løber for perioden 07.06.2023 - 31.12.2023. Der er derfor ej anført sammenligningstal i resultatopgørelsen eller balancen.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.