



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet Jernbanegade 15 A/S

Jernbanegade 15

6200 Aabenraa

Årsrapport for perioden

10. juli 2023 til 30. april 2024

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. august 2024

Jon Einarsson
dirigent

CVR-nr. 44 18 18 94

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 10. juli 2023 - 30. april 2024	10
Balance pr. 30. april 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. juli 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 15 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. juli 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 8. august 2024

Direktion

Christian Hansen
direktør

Bestyrelse

Jon Einarsson
formand

Bjarke Kristensen

Jesper Holmegård Ravn

Christian Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jernbanegade 15 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 15 A/S for regnskabsåret 10. juli 2023 - 30. april 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. juli 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 8. august 2024

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95

Kim Pedersen, HD
registreret revisor
mne12488

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Jernbanegade 15 A/S Jernbanegade 15 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 44 18 18 94
	Regnskabsperiode: 10. juli 2023 - 30. april 2024
	Hjemsted: Aabenraa
Bestyrelse	Jon Einarsson, formand Bjarke Kristensen Jesper Holmegård Ravn Christian Hansen
Direktion	Christian Hansen, direktør
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 164.070, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på kr. 335.930.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 15 A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023/24 er selskabets første regnskabsperiode.

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

Bruttotab

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets forfaldne huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	4.918 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 10. juli 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24 kr.
Bruttotab		-5.570
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-29.766
Resultat før finansielle poster		-35.336
Finansielle indtægter		574
Finansielle omkostninger		-172.292
Resultat før skat		-207.054
Skat af årets resultat	2	42.984
Årets resultat		-164.070
Overført resultat		-164.070
		-164.070

Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	3	<u>7.132.684</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.132.684</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.132.684</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.000
Udskudt skatteaktiv	4	<u>42.984</u>
Tilgodehavender		<u>142.984</u>
Likvide beholdninger		<u>702.724</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>845.708</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.978.392</u></u>

Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		-164.070
Egenkapital		<u>335.930</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.500.000
Banker		71.399
Kreditinstitutter		6.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.438
Anden gæld		14.625
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.642.462</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.642.462</u>
Passiver i alt		<u><u>7.978.392</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. juli 2023	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	-164.070	-164.070
Egenkapital 30. april 2024	500.000	-164.070	335.930

Noter

	2023/24
	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	29.766
	29.766
2 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	-42.984
	-42.984
3 Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og byg- ninger
Kostpris 10. juli 2023	0
Tilgang i årets løb	7.162.450
Kostpris 30. april 2024	7.162.450
Af- og nedskrivninger 10. juli 2023	0
Årets afskrivninger	29.766
Af- og nedskrivninger 30. april 2024	29.766
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	7.132.684

Noter

	2023/24
	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat	
Årets ændring i udskudt skat	-42.984
Overført til aktiver	42.984
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2024	0

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 10. juli 2023	Gæld 30. april 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	1.500.000	1.500.000	0
	0	1.500.000	1.500.000	0

Ansvarlig lånekapital:

Lånene er ydet således, at långiverne står tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Lånene har følgende betingelser:

Der er ydet ansvarlig lånekapital med en restgæld på t.kr. 1.500, som forrentes med 3% p.a. Lånene har en løbetid på mindre end 1 år, hvorefter lånene skal genforhandles. Under løbetiden kan långiver og låntager kræve lånet indfriet, helt eller delvist, uden varsel.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Jesper Holmegård Ravn

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Holmegård Ravn
Bestyrelsesmedlem
ID: e9b3fb50-cee9-4d81-b0bd-6b3bc2726e0e
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-08-2024 kl.: 15:05:39
Underskrevet med MitID



Bjarke Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjarke Kristensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2383873d-8b01-43e3-b572-ff0c8f5853d0
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 14-08-2024 kl.: 09:59:51
Underskrevet med MitID



Christian Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Skov Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: eadf8591-64da-4d97-9e7d-3425302eb87b
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-08-2024 kl.: 15:22:31
Underskrevet med MitID



Christian Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Skov Hansen
Direktør
ID: eadf8591-64da-4d97-9e7d-3425302eb87b
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-08-2024 kl.: 15:22:31
Underskrevet med MitID



Jon Einarsson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jon Pall Einarsson
Bestyrelsesformand
ID: bcab1f6b-15e2-4c9e-948b-b53e2a4ab28c
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 14-08-2024 kl.: 08:39:57
Underskrevet med MitID



Kim Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Eli Pedersen
Revisor
ID: feffffdab-52f7-42ee-8a6f-2c717d0dd979
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 14-08-2024 kl.: 10:10:28
Underskrevet med MitID



Jon Einarsson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jon Pall Einarsson
Dirigent
ID: bcab1f6b-15e2-4c9e-948b-b53e2a4ab28c
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 14-08-2024 kl.: 10:24:38
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.