



Ejendomsselskabet Jernbanegade 3A A/S

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 44106841

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.04.2025

Jesper Kaas Horsbøl
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2024 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2024 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2024 | 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Claus Bruun Rasmussen, formand

Jørgen Jørgensen Hansen

Pernille Salling Holm

Bo Ewald 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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.04.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 10.04.2025

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 3.492.614 | 824.791 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 1.873.601 |
| Andre eksterne omkostninger | | (474.395) | (115.091) |
| Bruttoresultat | | 3.018.219 | 2.583.301 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 37.857 | 18.329 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (1.246.546) | (798.268) |
| Resultat før skat | | 1.809.530 | 1.803.362 |
| Skat af årets resultat | 3 | (398.064) | (400.396) |
| Årets resultat | | 1.411.466 | 1.402.966 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 650.000 | 0 |
| Overført resultat | | 761.466 | 1.402.966 |
| Resultatdisponering | | 1.411.466 | 1.402.966 |

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 47.750.000 | 47.750.000 |
| Materielle aktiver | 4 | 47.750.000 | 47.750.000 |
| Anlægsaktiver | | 47.750.000 | 47.750.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 40.425 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 638.903 | 625.266 |
| Andre tilgodehavender | | 4.997 | 0 |
| Tilgodehavender | | 643.900 | 665.691 |
| Likvide beholdninger | | 829.187 | 82.266 |
| Omsætningsaktiver | | 1.473.087 | 747.957 |
| Aktiver | | 49.223.087 | 48.497.957 |

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 17.700.000 | 17.700.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.164.432 | 1.402.966 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 650.000 | 0 |
| Egenkapital | | 20.514.432 | 19.102.966 |
| Udskudt skat | | 421.000 | 366.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 421.000 | 366.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 24.479.264 | 25.497.417 |
| Deposita | | 1.662.927 | 1.677.850 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 26.142.191 | 27.175.267 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 1.015.865 | 952.939 |
| Deposita | | 83.362 | 61.203 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 175.637 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 162.693 | 320.955 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 343.064 | 34.396 |
| Anden gæld | | 364.843 | 484.231 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.145.464 | 1.853.724 |
| Gældsforpligtelser | | 28.287.655 | 29.028.991 |
| Passiver | | 49.223.087 | 48.497.957 |
| Personaleforhold | 6 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2024

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 17.700.000 | 1.402.966 | 0 | 19.102.966 |
| Årets resultat | 0 | 761.466 | 650.000 | 1.411.466 |
| Egenkapital ultimo | 17.700.000 | 2.164.432 | 650.000 | 20.514.432 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|---------------|---------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 141 |
| Renteindtægter i øvrigt | 37.857 | 18.188 |
| | 37.857 | 18.329 |

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 2.147 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.237.763 | 347.275 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 6.636 | 450.993 |
| | 1.246.546 | 798.268 |

3 Skat af årets resultat

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 343.064 | 34.396 |
| Ændring af udskudt skat | 55.000 | 366.000 |
| | 398.064 | 400.396 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 45.876.399 |
| Kostpris ultimo | 45.876.399 |
| Opskrivninger primo | 1.873.601 |
| Opskrivninger ultimo | 1.873.601 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 47.750.000 |

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 7,40% pr. 31. december 2024 mod 7,20% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,3 mio.kr.

Selskabets ejendomme er erhvervsjendomme beliggende i Roskilde. Selskabets ejendomme har et lejbærende areal på 3.412 kvm, hvis faktiske leje pr. kvm udgør 1.022 kr. mod 992 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været tomgang i selskabets ejendomme i forbindelse med til- og fraflytninger.

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

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 47.750 t.kr. i lighed med sidste år.

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

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald efter 12 måneder 2024 kr. | Restgæld efter 5 år 2024 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.015.865 | 952.939 | 24.479.264 | 20.094.611 |
| Deposita | 0 | 0 | 1.662.927 | 981.539 |
| | 1.015.865 | 952.939 | 26.142.191 | 21.076.150 |

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 55.162 t.kr. pr. 31.12.2024

Ejendommens værdi i dette selskab udgør 107.000 t.kr. pr. 31.12.2024

Ejendomsselskabet Godthåbsvej 25 A/S, CVR-nr. 44 04 74 89

Restgælden i dette selskab udgør 26.925 t.kr. pr. 31.12.2024

Ejendommens værdi i dette selskab udgør 50.700 t.kr. pr. 31.12.2024

Ejendomsselskabet Dalgasgade 27 A/S, CVR-nr. 44 38 34 62

Restgælden i dette selskab udgør 29.454 t.kr. pr. 31.12.2024

Ejendommens værdi i dette selskab udgør 54.800 t.kr. pr. 31.12.2024

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Sidste år var selskabets første regnskabsår, som dækkede perioden 07.06.2023 - 31.12.2023. Dermed er der manglende sammenlignelighed med årets periode, der dækker 12 måneder

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.