



## Revisionscentret Haderslev

Godkendt Revisionsaktieselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

## Ejendomsselskabet Jernbanegade 15 A/S

Jernbanegade 15  
6200 Aabenraa

**CVR nr. 44 18 18 94**

**Årsrapport for perioden  
1. maj 2024 til 30. april 2025  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den 6.  
august 2025

---

Jon Einarsson  
dirigent

---

Skipperhuset  
Hansborggade 30  
6100 Haderslev

T 7452 0152  
E [haderslev@revisor.dk](mailto:haderslev@revisor.dk)

[www.revisor.dk](http://www.revisor.dk)  
CVR nr. 13 97 62 95

DANSKE  
REVISORER  
FSR

KRESTON  
DANMAR

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	10
Balance pr. 30. april 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 9. juli 2025

## 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 1. maj 2024 - 30. april 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 revisorers 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 9. juli 2025

**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: 1. maj 2024 - 30. april 2025

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 2024/25 udviser et overskud på kr. 98.760, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 434.690.

### 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 2024/25 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 2024/25 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

### 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.

### 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, 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 6.185 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 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 materielle anlægsaktiver 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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>442.090</b>	<b>-5.570</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-60.102</u>	<u>-29.766</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>381.988</b>	<b>-35.336</b>
Finansielle indtægter		3.245	574
Finansielle omkostninger		<u>-260.702</u>	<u>-172.292</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>124.531</b>	<b>-207.054</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-25.771</u>	<u>42.984</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>98.760</u></b>	<b><u>-164.070</u></b>
Overført resultat		<u>98.760</u>	<u>-164.070</u>
		<b><u>98.760</u></b>	<b><u>-164.070</u></b>

## Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>10.193.032</u>	<u>7.132.684</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>10.193.032</u></b>	<b><u>7.132.684</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>10.193.032</u></b>	<b><u>7.132.684</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	100.000
Udskudt skatteaktiv	5	<u>17.213</u>	<u>42.984</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>17.213</u></b>	<b><u>142.984</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>186.864</u></b>	<b><u>702.724</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>204.077</u></b>	<b><u>845.708</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>10.397.109</u></u></b>	<b><u><u>7.978.392</u></u></b>

## Balance pr. 30. april 2025

	Note	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-65.310</u>	<u>-164.070</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>434.690</u></b>	<b><u>335.930</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.500.000	1.500.000
Banker		0	71.399
Kreditinstitutter		7.250.000	6.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.563	56.438
Anden gæld		44.356	14.625
Deposita		<u>46.500</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.962.419</u></b>	<b><u>7.642.462</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.962.419</u></b>	<b><u>7.642.462</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.397.109</u></b>	<b><u>7.978.392</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	500.000	-164.070	335.930
Årets resultat	0	98.760	98.760
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>-65.310</b>	<b>434.690</b>

## Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
Udover direktøren, der er ulønnet, er der ingen ansatte i selskabet.		
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>60.102</u>	<u>29.766</u>
	<u><b>60.102</b></u>	<u><b>29.766</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>25.771</u>	<u>-42.984</u>
	<u><b>25.771</b></u>	<u><b>-42.984</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. maj 2024		7.162.450
Tilgang i årets løb		<u>3.120.450</u>
Kostpris 30. april 2025		<u>10.282.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024		29.766
Årets afskrivninger		<u>60.102</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2025		<u>89.868</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>		<u><b>10.193.032</b></u>

## Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2024	-42.984	0
Årets ændring i udskudt skat	25.771	-42.984
Overført til aktiver	<u>17.213</u>	<u>42.984</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april 2025</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. maj 2024	<u>Gæld</u> 30. april 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	<u>1.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>2.500.000</b></u>	<u><b>2.500.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

Side 16