

# Jernperlen Boligudlejning ApS

Sønder Havnegade 20A 1. th, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 32 27 94 73

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

Dirigent:

  
.....  
Jørgen Helmer Kock





## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning   | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning  | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december                           | 5 |
| Resultatopgørelse  | 5 |
| Balance  | 6 |
| Egenkapitalopgørelse   | 8 |
| Noter  | 9 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jernperlen Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24. maj 2018  
Direktion:

  
.....  
Jørgen Helmer Køck

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jernperlen Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jernperlen Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 24. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne18512

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | Jernperlen Boligudlejning ApS   |
| Adresse, postnr., by | Sønder Havnegade 20A 1. th, 6400 Sønderborg   |
| CVR-nr.              | 32 27 94 73   |
| Stiftet              | 18. juni 2009   |
| Hjemstedskommune     | Sønderborg  |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december  |
| E-mail               | jernperlen@mail.dk  |
| Telefon              | 74 43 15 15   |
| Direktion            | Jørgen Helmer Kock  |
| Revisor              | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 22.917 kr. mod et underskud på 80.979 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 10.856.556 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2017           | 2016            |
|------|--|----------------|-----------------|
|      | Bruttofortjeneste                                    | 1.216.696      | 1.617.326       |
| 2    | Personaleomkostninger                                | -34.713        | -334.898        |
|      | Afskrivninger på materielle anlægsaktiver            | -419.658       | -419.658        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>               | <b>762.325</b> | <b>862.770</b>  |
|      | Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 28.677         | -245.150        |
|      | Finansielle indtægter                                | 16.839         | 0               |
|      | Finansielle omkostninger                             | -695.027       | -721.451        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                             | <b>112.814</b> | <b>-103.831</b> |
| 3    | Skat af årets resultat                               | -89.897        | 22.852          |
|      | <b>Årets resultat</b>                                | <b>22.917</b>  | <b>-80.979</b>  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>               |                |                 |
|      | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen      | 105.800        | 103.400         |
|      | Overført resultat                                    | -82.883        | -184.379        |
|      |  | <b>22.917</b>  | <b>-80.979</b>  |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                      | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                           |                          |                          |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                     |                          |                          |
| 4    | Materielle anlægsaktiver                 |                          |                          |
|      | Grunde og bygninger                      | 22.925.266               | 23.344.924               |
|      |  | <u>22.925.266</u>        | <u>23.344.924</u>        |
| 5    | Finansielle anlægsaktiver                |                          |                          |
|      | Kapitalandele i associerede virksomheder | 1.101.534                | 1.318.812                |
|      |  | <u>1.101.534</u>         | <u>1.318.812</u>         |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <u>24.026.800</u>        | <u>24.663.736</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                 |                          |                          |
|      | Tilgodehavender                          |                          |                          |
|      | Tilgodehavende selskabsskat              | 0                        | 90.948                   |
|      | Andre tilgodehavender                    | 66.661                   | 75.520                   |
|      | Periodeafgrænsningsposter                | 46.615                   | 48.213                   |
|      |  | <u>113.276</u>           | <u>214.681</u>           |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>              | <u>5.204.490</u>         | <u>5.826.222</u>         |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           | <u>5.317.766</u>         | <u>6.040.903</u>         |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                     | <u><u>29.344.566</u></u> | <u><u>30.704.639</u></u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2017                     | 2016                     |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                          |                          |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                          |                          |
| 6    | Selskabskapital                                    | 201.000                  | 201.000                  |
|      | Overført resultat                                  | 10.549.756               | 10.337.754               |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret                | 105.800                  | 103.400                  |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>10.856.556</u>        | <u>10.642.154</u>        |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                          |                          |
|      | Udskudt skat                                       | 0                        | 29.000                   |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>0</u>                 | <u>29.000</u>            |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                          |                          |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                          |                          |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 13.342.171               | 14.448.909               |
|      |  | <u>13.342.171</u>        | <u>14.448.909</u>        |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                          |                          |
| 7    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.118.982                | 1.112.278                |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 0                        | 1.182                    |
|      | Skyldig selskabsskat                               | 34.070                   | 10.447                   |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              | 31.316                   | 33.693                   |
|      | Anden gæld   | 3.954.471                | 4.413.176                |
|      | Periodeafgrænsningsposter                          | 7.000                    | 13.800                   |
|      |  | <u>5.145.839</u>         | <u>5.584.576</u>         |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>18.488.010</u>        | <u>20.033.485</u>        |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u><u>29.344.566</u></u> | <u><u>30.704.639</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.  | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u>      |
|--|------------------------|--------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017                                   | 201.000                | 10.337.754               | 103.400                                    | 10.642.154        |
| Overført via resultatdisponering                             | 0                      | -82.883                  | 105.800                                    | 22.917            |
| Regulering af sikringsinstru-<br>menter til dagsværdi, netto | 0                      | 294.885                  | 0  | 294.885           |
| Udloddet udbytte   | 0                      | 0                        | -103.400                                   | -103.400          |
| <b>Egenkapital</b>   |                        |                          |  |                   |
| 31. december 2017  | <u>201.000</u>         | <u>10.549.756</u>        | <u>105.800</u>                             | <u>10.856.556</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jernperlen Boligudlejning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Indtægter, som består af lejeindtægter, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat i associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

#### 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 m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og sattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i sattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

| kr.  | 2017          | 2016                |                 |              |
|--|---------------|---------------------|-----------------|--------------|
| <b>2 Personalemkostninger</b>                  |               |                     |                 |              |
| Lønninger                                      | 34.713        | 334.898             |                 |              |
|  | <u>34.713</u> | <u>334.898</u>      |                 |              |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede      | <u>1</u>      | <u>1</u>            |                 |              |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |               |                     |                 |              |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 202.070       | 63.052              |                 |              |
| Årets regulering af udskudt skat               | -112.173      | -85.904             |                 |              |
|  | <u>89.897</u> | <u>-22.852</u>      |                 |              |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>              |               |                     |                 |              |
| kr.  |               | Grunde og bygninger |                 |              |
| Kostpris 1. januar 2017                        |               | <u>24.603.898</u>   |                 |              |
| Kostpris 31. december 2017                     |               | <u>24.603.898</u>   |                 |              |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017           |               | 1.258.974           |                 |              |
| Årets afskrivninger                            |               | <u>419.658</u>      |                 |              |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017        |               | <u>1.678.632</u>    |                 |              |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017        |               | <u>22.925.266</u>   |                 |              |
| <b>5 Finansielle anlægsaktiver</b>             |               |                     |                 |              |
| Navn   | Hjemsted      | Ejerandel           | Egenkapital kr. | Resultat kr. |
| Associerede virksomheder                       |               |                     |                 |              |
| Møllebo I/S                                    | Sønderborg    | 50,00 %             | -2.393.335      | 57.354       |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

| kr.               | 2017           | 2016           | 2015           | 2014           | 2013           |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Saldo primo       | 201.000        | 201.000        | 200.000        | 200.000        | 200.000        |
| Kapitalforhøjelse | 0              | 0              | 1.000          | 0              | 0              |
|                   | <u>201.000</u> | <u>201.000</u> | <u>201.000</u> | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 8.980 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af fremtidige betalinger. Pr. 31. december 2017 udgør markedsværdien 3.147 t.kr. Aftalen udløber i juni 2036.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige interessenter for Møllebo I/S' forpligtelser, som pr. 6. december 2017 udgør i alt 2.452 t.kr. Egenkapitalen i Møllebo I/S udgør pr. 6. december 2017 i alt - 2.393 t.kr.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 14.624 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 22.925 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Jyske Bank A/S og Sydbank A/S har tredjemand afgivet selvskyldnerkaution.