

Jernperlen Boligudlejning ApS

Sønder Havnegade 20A 1. th, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 32 27 94 73



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2016

Som dirigent:



.....

Allan Schøne



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jernperlen Boligudlejning ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 23. maj 2016
Direktion:



Jørgen Helmer Kock

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 jer 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 23. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne
statsaut. revisor

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
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	jernperlen@mail.dk
Telefon	74 43 15 15
Direktion	Jørgen Helmer Kock
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2015 udviser et overskud på 386.401 kr. mod 431.365 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 11.001.946 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 1. januar 2015 fusioneret med modervirksomheden Jørgen Helmer Kock, Sønderborg ApS.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	2.038.579	2.256.027
2	Personaleomkostninger	-333.958	-361.100
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-419.658	-419.658
	Resultat af primær drift	1.284.963	1.475.269
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-100.818	33.849
	Finansielle indtægter	24.997	12.354
	Finansielle omkostninger	-781.846	-1.005.310
	Resultat før skat	427.296	516.162
3	Skat af årets resultat	-40.895	-84.797
	Årets resultat	386.401	431.365
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	101.200	99.800
	Overført resultat	285.201	331.565
		386.401	431.365

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	23.764.582	24.184.240
		<u>23.764.582</u>	<u>24.184.240</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.519.605	1.450.853
		<u>1.519.605</u>	<u>1.450.853</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.284.187</u>	<u>25.635.093</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	150.856
	Andre tilgodehavender	91.421	107.444
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	259.942
	Periodeafgrænsningsposter	44.900	43.730
		<u>136.321</u>	<u>561.972</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.571.306</u>	<u>7.223.622</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.707.627</u>	<u>7.785.594</u>
	AKTIVER I ALT	<u>31.991.814</u>	<u>33.420.687</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	201.000	201.000
	Overført resultat	10.699.746	10.101.808
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	Egenkapital i alt	11.001.946	10.402.608
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	165.000	301.830
	Hensatte forpligtelser i alt	165.000	301.830
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.572.326	16.657.593
		15.572.326	16.657.593
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.072.199	1.035.528
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.219	11.771
	Skyldig selskabsskat	10.447	157.551
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	110.117	34.511
	Anden gæld	4.056.560	4.819.295
		5.252.542	6.058.656
	Gældsforpligtelser i alt	20.824.868	22.716.249
	PASSIVER I ALT	31.991.814	33.420.687

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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 2015	201.000	10.101.808	99.800	10.402.608
Årets resultat	0	285.201	101.200	386.401
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, netto	0	312.737	0	312.737
Udloddet udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Egenkapital 31. december 2015	<u>201.000</u>	<u>10.699.746</u>	<u>101.200</u>	<u>11.001.946</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jernperlen Boligudlejning ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet er med virkning fra 1. januar 2015 fusioneret med Jørgen Helmer Kock, Sønderborg ApS. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Koncerninterne fusioner behandles efter sammenlægningsmetoden, hvorved den overtagende virksomhed indregner den overtagne virksomheds aktiver og forpligtelser til de hidtidige regnskabsmæssige værdier. Sammenligningstallene er tilpasset som om de to virksomheder altid har været sammenlagt.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter.

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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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 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.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	333.958	361.100
	<u>333.958</u>	<u>361.100</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	338.447	485.551
Årets regulering af udskudt skat	-297.552	-400.754
	<u>40.895</u>	<u>84.797</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	24.603.898
Kostpris 31. december 2015	24.603.898
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	419.658
Årets afskrivninger	419.658
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	839.316
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>23.764.582</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Associerede virksomheder				
Møllebo I/S	Sønderborg	50,00 %	-1.792.584	-201.636

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo primo	201.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	1.000	0	0	0
	<u>201.000</u>	<u>201.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 11.383 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 16.834 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.765 t.kr.

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

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af fremtidige betalinger. Pr. 31. december 2015 udgør markedsværdien 3.297 t.kr. Aftalen udløber i juni 2036.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige interessenter for Møllebo I/S' forpligtelser, som pr. 31. december 2015 udgør i alt 3.982 t.kr. Egenkapitalen i Møllebo I/S udgør pr. 31. december 2015 i alt -1.793 t.kr.