

# Jernperlen Boligudlejning ApS

Perlegade 25, 6400 Sønderborg

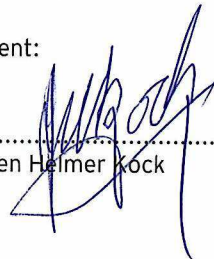
CVR-nr. 32 27 94 73

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2022

Dirigent:

.....  
Jørgen Helmer Jock

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jock', is written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and somewhat cursive.

## Indhold

Ledelsespåtegning	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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jernperlen Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 22. juni 2022  
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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

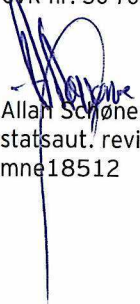
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 22. juni 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
QVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne  
statsaut. revisor  
mne18512

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Jernperlen Boligudlejning ApS
Adresse, postnr., by	Perlegade 25, 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	EY 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 2021 udviser et overskud på 1.158.110 kr. mod et underskud på 120.011 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 11.811.895 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.520.051	1.059.410
2	Personaleomkostninger	-160.650	-110.350
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-381.970	-440.060
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.977.431	509.000
	Finansielle indtægter	12.148	0
	Finansielle omkostninger	-552.596	-540.558
	<b>Resultat før skat</b>	1.436.983	-31.558
3	Skat af årets resultat	-278.873	-88.453
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.158.110</u>	<u>-120.011</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	114.400	113.000
	Overført resultat	1.043.710	-233.011
		<u>1.158.110</u>	<u>-120.011</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	19.337.162	22.821.036
		<u>19.337.162</u>	<u>22.821.036</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>19.337.162</u>	<u>22.821.036</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.187	0
	Andre tilgodehavender	92.981	109.305
	Periodeafgrænsningsposter	48.561	52.599
		<u>163.729</u>	<u>161.904</u>
5	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	112.881	0
		<u>112.881</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	3.484.702	2.856.109
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.761.312</u>	<u>3.018.013</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>23.098.474</u>	<u>25.839.049</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	201.000	201.000
	Overført resultat	11.496.495	9.931.516
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.811.895</u>	<u>10.245.516</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.601.092	9.390.675
		<u>6.601.092</u>	<u>9.390.675</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	911.475	1.109.465
	Skyldig selskabsskat	381.460	50.850
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	36.620	35.215
	Anden gæld	3.343.782	5.007.328
	Periodeafgrænsningsposter	12.150	0
		<u>4.685.487</u>	<u>6.202.858</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.286.579</u>	<u>15.593.533</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>23.098.474</u>	<u>25.839.049</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	201.000	10.113.482	110.600	10.425.082
Overført via resultatdisponering	0	-233.011	113.000	-120.011
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, netto	0	65.442	0	65.442
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-14.397	0	-14.397
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>201.000</b>	<b>9.931.516</b>	<b>113.000</b>	<b>10.245.516</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.043.710	114.400	1.158.110
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, netto	0	668.294	0	668.294
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-147.025	0	-147.025
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>201.000</b>	<b>11.496.495</b>	<b>114.400</b>	<b>11.811.895</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jernperlen Boligudlejning ApS for 2021 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under 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.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

#### 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.

#### 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.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 skattesatser, 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 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.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	160.650	110.350
	<u>160.650</u>	<u>110.350</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	425.898	102.850
Årets regulering af udskudt skat	-147.025	-14.397
	<u>278.873</u>	<u>88.453</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		25.779.044
Afgang i årets løb		-3.397.841
Kostpris 31. december 2021		<u>22.381.203</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		2.958.008
Årets afskrivninger		381.970
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ		-295.937
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>3.044.041</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>19.337.162</u>
<b>5 Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Dagsværdioplysninger		
kr.		Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december		112.881
Værdireguleringer i resultatopgørelsen		11.399
Dagsværdiniveau		1
<b>6 Selskabskapital</b>		
Virksomhedens selskabskapital har uændret været 201.000 kr. de seneste 5 år.		
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.044 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.		
<b>8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået en renteswap til sikring af fremtidige betalinger. Pr. 31. december 2021 udgør markedsværdien, opgjort af selskabets pengeinstitut, 2.533 t.kr. Aftalen udløber i juni 2036.		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant for nom. 17.129 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 18.712 t.kr.

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