

# Jernperlen Boligudlejning ApS


Perlegade 25, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 32 27 94 73

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023

Dirigent:

  
.....  
Jørgen Helmer Kock

## 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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 12. juni 2023

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 2022 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 12. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-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 2022 udviser et overskud på 467.988 kr. mod et overskud på 1.158.110 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 13.256.845 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.457.907	2.520.051
2	Personaleomkostninger	-232.800	-160.650
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-359.148	-381.970
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	865.959	1.977.431
	Finansielle indtægter	6.048	12.148
	Finansielle omkostninger	-267.726	-552.596
	<b>Resultat før skat</b>	604.281	1.436.983
3	Skat af årets resultat	-136.293	-278.873
	<b>Årets resultat</b>	467.988	1.158.110
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	117.800	114.400
	Overført resultat	350.188	1.043.710
		467.988	1.158.110

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	18.978.014	19.337.162
		<u>18.978.014</u>	<u>19.337.162</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.978.014</u>	<u>19.337.162</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	22.187
	Andre tilgodehavender	54.480	92.981
	Periodeafgrænsningsposter	52.670	48.561
		<u>107.150</u>	<u>163.729</u>
5	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	102.192	112.881
		<u>102.192</u>	<u>112.881</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	2.317.355	3.484.702
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.526.697</u>	<u>3.761.312</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>21.504.711</u></u>	<u><u>23.098.474</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	201.000	201.000
	Overført resultat	12.938.045	11.496.495
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.256.845</u>	<u>11.811.895</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.711.233	6.601.092
		<u>5.711.233</u>	<u>6.601.092</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	900.094	911.475
	Skyldig selskabsskat	416.330	381.460
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	36.620	36.620
	Anden gæld	1.183.589	3.343.782
	Periodeafgrænsningsposter	0	12.150
		<u>2.536.633</u>	<u>4.685.487</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.247.866</u>	<u>11.286.579</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>21.504.711</u></u>	<u><u>23.098.474</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 2021	201.000	9.931.516	113.000	10.245.516
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 1. januar 2022</b>	<b>201.000</b>	<b>11.496.495</b>	<b>114.400</b>	<b>11.811.895</b>
Overført via resultatdisponering	0	350.188	117.800	467.988
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, netto	0	1.399.183	0	1.399.183
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-307.821	0	-307.821
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>201.000</b>	<b>12.938.045</b>	<b>117.800</b>	<b>13.256.845</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jernperlen Boligudlejning ApS for 2022 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

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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:

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

## 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 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 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

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	232.800	160.650
	<u>232.800</u>	<u>160.650</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	444.114	425.898
Årets regulering af udskudt skat	<u>-307.821</u>	<u>-147.025</u>
	<u>136.293</u>	<u>278.873</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		22.381.203
Kostpris 31. december 2022		<u>22.381.203</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		3.044.041
Årets afskrivninger		<u>359.148</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>3.403.189</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u>18.978.014</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Værdipapirer og kapitalandele

##### Dagsværdioplysninger kr.

	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december	102.193
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	10.689
Dagsværdiniveau	1

#### 6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 201.000 kr. de seneste 5 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.175 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 2022 udgør markedsværdien, opgjort af selskabets pengeinstitut, 402 t.kr. Aftalen udløber i juni 2036.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant for nom. 20.106 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 18.978 t.kr.

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