

**Årsrapport for perioden  
13. november 2018 - 30. juni 2019**

**K/S Jernholmen 34-40  
Kongshaven 20  
2500 Valby  
CVR-nr. 40 01 72 40**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 27/9-2019

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 -6
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
 <b>Årsregnskab for 13. november 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 19

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/2019 for K/S Jernholmen 34-40.

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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 19. september 2019

Direktion:

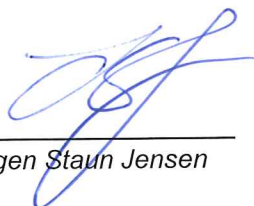


Peter Bro Poulsen

Bestyrelse:



Peter Bro Poulsen



Jørgen Staun Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Jernholmen 34-40

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jernholmen 34-40 for regnskabsåret 13. november 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. november 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

**København, den 19. september 2019**

**THORVALD REIN**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 79 35 53 13



Jan Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9567

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** K/S Jernholmen 34-40  
Kongshaven 20  
2500 Valby

Telefon: 36 16 35 75

CVR-nr.: 40 01 72 40  
Stiftet: 13. november 2018  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 13. november - 30. juni

**Direktion:** Peter Bro Poulsen

**Bestyrelse:** Peter Bro Poulsen  
Jørgen Staun Jensen

**Komplementar:** Jernholmen 34-36 ApS

**Revision:** THORVALD REIN  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Øster Allé 56, 1. Sal  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår

Selskabets resultatopgørelse for 2018/2019 udviser et resultat på kr. 613.041, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 13.213.369.

Årets resultat anses for tilfredsstillende i forhold til forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jernholmen 34-40 for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da dette påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	60-70%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter er målt til kursværdien.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 13. november 2018 - 30. juni 2019

Note		
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	1.635.565
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-690.939</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	944.626
2	Andre finansielle omkostninger	<u>-331.585</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>613.041</u></u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Udlodninger	122.535
	Overført resultat	<u>490.506</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><u>613.041</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2019**  
**AKTIVER**

**Note**

**ANLÆGSAKTIVER**

3	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger	<u>43.854.804</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>43.854.804</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>43.854.804</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	32.390
	Andre tilgodehavender	<u>405.670</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>438.060</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>438.060</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>44.292.864</u></u>

## Balance pr. 30. juni 2019

### PASSIVER

#### Note

4	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Selskabskapital	44.000.000
	Ikke indbetalt del af stamkapital	-30.800.000
	Overført resultat	<u>13.369</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.213.369</u>
5	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
	Forudbetalinger fra kunder	1.150.820
	Realkreditinstitutter	<u>24.371.799</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>25.522.619</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
5	Kortfristet del af langfristet gæld	4.082.010
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	907.689
6	Anden gæld	<u>567.177</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.556.876</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>44.292.864</u></u>
7	Medarbejderforhold	
8	Eventualforpligtelser	
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Noter

1 **AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Grunde og bygninger

690.939

690.939

2 **ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER**

Øvrige finansielle omkostninger

331.585

331.585

## Noter

		Grunde og bygninger
3	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	
	Anskaffelsessum pr. 13. november 2018	0
	Tilgang i året	44.545.743
	Afgang i året	<u>0</u>
	 Anskaffelsessum pr. 30. juni 2019	 <u>44.545.743</u>
	 Opskrivninger pr. 13. november 2018	 0
	Opskrivninger i år	0
	Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>
	 Opskrivninger pr. 30. juni 2019	 <u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 13. november 2018	 0
	Årets af- og nedskrivninger	690.939
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2019	 <u>690.939</u>
	 <b>Bogført værdi pr. 30. juni 2019</b>	 <u><u>43.854.804</u></u>
	  Offentlig ejendomsvurdering 2018	  <u><u>25.500.000</u></u>



## Noter

### 4 EGENKAPITALOPGØRELSE

	Stamkapital	Ikke indbetalt del af stamkapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	44.000.000	-39.600.000	0	4.400.000
Årets kapitalindskud	0	8.800.000	0	8.800.000
Overført via resultatdisponering	0	0	613.041	613.041
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-477.137	-477.137
Udlodninger	0	0	-122.535	-122.535
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>44.000.000</u>	<u>-30.800.000</u>	<u>13.369</u>	<u>13.213.369</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

Selskabsstamkapital er fordelt på 44.000 kommanditandele a 1.000 kr.

## Noter

### 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 30.06.2019	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	indenfor 1 år	efter 5 år
Kreditinstitutter	2.723.458	2.723.458	0
Realkreditinstitutter	<u>25.730.351</u>	<u>1.358.552</u>	<u>18.923.009</u>
	<u>28.453.809</u>	<u>4.082.010</u>	<u>18.923.009</u>

### 6 ANDEN GÆLD

Afledte finansielle instrumenter	477.137
Andre skyldige omkostninger	<u>90.040</u>
	<u>567.177</u>

Afledte finansielle instrumenter består af renteswap, som indregnes til dagsværdi med regulering via egenkapitalen. Den nominelle værdi af den indgåede renteswap udgør t.kr. 19.000.

## Noter

### 7 MEDARBEJDERFORHOLD

Det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret er 1.

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

### 8 EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 9 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.730 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 43.855 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 15.400 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Et ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for pengeinstitut 15.200 t.kr. Øvrig ejerpantebrev ligger til sikkerhed hos tredjemand 200 t.kr.