

**Årsrapport for perioden
1. juli 2021 til 30. juni 2022**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

8/9. 22

dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	9
Balance pr. 30. juni 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. august 2022

Direktion

Peter Bro Poulsen

Bestyrelse

Peter Bro Poulsen

Jørgen Staun Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Jernholmen 34-40

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jernholmen 34-40 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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:

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 Ø, den 26. august 2022

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
	E-mail: peter@bropoulsen.dk
	CVR-nr.: 40 01 72 40
	Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Peter Bro Poulsen Jørgen Staun Jensen
Direktion	Peter Bro Poulsen
Revision	Thorvald Rein Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde fast ejendom

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.377.697, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 17.137.137.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		2.814.593	2.370.651
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-1.252.674</u>	<u>-1.250.290</u>
Resultat før finansielle poster		1.561.919	1.120.361
Finansielle indtægter		95.623	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-279.845</u>	<u>-325.078</u>
Årets resultat		<u>1.377.697</u>	<u>795.283</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.377.697</u>	<u>795.283</u>
		<u>1.377.697</u>	<u>795.283</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		41.880.654	42.528.361
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.123	28.083
Materielle anlægsaktiver	4	41.899.777	42.556.444
Anlægsaktiver i alt		41.899.777	42.556.444
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.757
Andre tilgodehavender	5	1.654.725	426.471
Tilgodehavender		1.654.725	443.228
Omsætningsaktiver i alt		1.654.725	443.228
Aktiver i alt		43.554.502	42.999.672

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		44.000.000	44.284.431
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-30.800.000	-30.800.000
Indbetalt virksomhedskapital		13.200.000	13.484.431
Overført resultat		3.937.137	1.024.160
Egenkapital	6	17.137.137	14.508.591
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		20.364.131	21.737.638
Deposita		1.339.890	1.238.704
Langfristede gældsforpligtelser	7	21.704.021	22.976.342
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.267.876	1.307.019
Banker		1.130.471	1.717.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.169	59.060
Anden gæld	8	2.259.828	2.431.030
Kortfristede gældsforpligtelser		4.713.344	5.514.739
Gældsforpligtelser i alt		26.417.365	28.491.081
Passiver i alt		43.554.502	42.999.672
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	44.000.000	-30.800.000	1.308.590	14.508.590
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.740.991	1.740.991
Udlodninger	0	0	-490.141	-490.141
Årets resultat	0	0	1.377.697	1.377.697
Egenkapital 30. juni 2022	44.000.000	-30.800.000	3.937.137	17.137.137

Noter

	2021/22 <small>kr.</small>	2020/21 <small>kr.</small>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.252.674	1.250.290
	1.252.674	1.250.290
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	279.845	307.704
Kursreguleringer omkostninger	0	17.374
	279.845	325.078

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2021	45.649.835	44.800
Tilgang i årets løb	596.007	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni 2022	<u>46.245.842</u>	<u>44.800</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	0	0
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	3.121.474	16.717
Årets afskrivninger	1.243.714	8.960
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>4.365.188</u>	<u>25.677</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>41.880.654</u>	<u>19.123</u>

5 Andre tilgodehavender

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Afledte finansielle instrumenter, aktiver	1.492.731	0
Øvrige tilgodehavender	161.994	426.471
	<u>1.654.725</u>	<u>426.471</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

6 Egenkapital

Selskabsstamkapital er fordelt på 44.000 kommanditandele a 1.000 kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.044.657	21.632.007	1.267.876	15.315.221
Deposita	1.238.704	1.339.890	0	0
	<u>24.283.361</u>	<u>22.971.897</u>	<u>1.267.876</u>	<u>15.315.221</u>

8 Anden gæld

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Skyldig moms og afgifter	186.824	129.885
Andre skyldige omkostninger	2.073.004	2.052.886
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	0	248.259
	<u>2.259.828</u>	<u>2.431.030</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.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.364 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 41.881 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jernholmen 34-40 for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Bygninger	25-50 år	60-70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Egenkapital

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under 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.