



Grant Thornton

K/S Jernholmen 34-40

Lodsvej 74B, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 40 01 72 40

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. september 2025.

Peter Bro Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for K/S Jernholmen 34-40.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 11. september 2025

Direktion

Peter Bro Poulsen
Direktør

Bestyrelse

Peter Bro Poulsen
Formand

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 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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

- 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 virksomheden 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 11. september 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Peter Birk Stokholm

statsautoriseret revisor
mne48468

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Jernholmen 34-40 Lodsvej 74B 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 40 01 72 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Peter Bro Poulsen, Formand Jørgen Staun Jensen
Direktion	Peter Bro Poulsen, Direktør
Komplementar	Jernholmen 34-36 ApS
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og besidde fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 3.148 t.kr. mod 3.088 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.497 t.kr. mod 1.351 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste	3.147.511	3.088.200
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.305.092	-1.269.987
Driftsresultat	1.842.419	1.818.213
Andre finansielle indtægter	378.530	521.498
Øvrige finansielle omkostninger	-723.668	-989.040
Resultat før skat	1.497.281	1.350.671
Årets resultat	1.497.281	1.350.671
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.497.281	1.350.671
Disponeret i alt	1.497.281	1.350.671

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	39.269.426	39.388.458
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	87.886	123.360
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.357.312</u>	<u>39.511.818</u>
5 Andre tilgodehavender	772.057	1.390.551
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>772.057</u>	<u>1.390.551</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.129.369</u>	<u>40.902.369</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	263.506	0
Tilgodehavender i alt	<u>263.506</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	0	861.464
Omsætningsaktiver i alt	<u>263.506</u>	<u>861.464</u>
Aktiver i alt	<u>40.392.875</u>	<u>41.763.833</u>

Balance 30. juni**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	44.000.000	44.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	-30.800.000	-30.800.000
Overført resultat	5.387.626	4.722.648
Egenkapital i alt	18.587.626	17.922.648
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	17.412.289	18.679.561
7 Deposita	1.808.746	1.355.228
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.221.035	20.034.789
Kortfristet del af langfristet gæld	1.152.192	999.415
Gæld til pengeinstitutter	1.244.186	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.132	377.450
Anden gæld	126.704	2.429.531
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.584.214	3.806.396
Gældsforpligtelser i alt	21.805.249	23.841.185
Passiver i alt	40.392.875	41.763.833

1 Medarbejderforhold**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal kr.	Reserve for ikke indbetalt virksom- hedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2024	44.000.000	-30.800.000	4.722.647	17.922.647
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.497.281	1.497.281
Udlodninger	0	0	-213.808	-213.808
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-618.494	-618.494
	44.000.000	-30.800.000	5.387.626	18.587.626

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	1.269.618	1.246.098
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>35.474</u>	<u>23.889</u>
	<u>1.305.092</u>	<u>1.269.987</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2024	46.245.842	46.245.842
Tilgang i årets løb	<u>1.150.584</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>47.396.426</u>	<u>46.245.842</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-6.857.384	-5.611.286
Årets afskrivninger	<u>-1.269.616</u>	<u>-1.246.098</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-8.127.000</u>	<u>-6.857.384</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>39.269.426</u>	<u>39.388.458</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2024	181.886	44.800
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>137.086</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>181.886</u>	<u>181.886</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-58.526	-34.637
Årets afskrivninger	<u>-35.474</u>	<u>-23.889</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-94.000</u>	<u>-58.526</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>87.886</u>	<u>123.360</u>

Noter

	30/6 2025	30/6 2024
	kr.	kr.
5. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. juli 2024	1.390.551	1.969.251
Afgang i årets løb	<u>-618.494</u>	<u>-578.700</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>772.057</u>	<u>1.390.551</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>772.057</u>	<u>1.390.551</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.

6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.564.481	19.678.976
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.152.192</u>	<u>-999.415</u>
	<u>17.412.289</u>	<u>18.679.561</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.552.899</u>	<u>14.223.520</u>

7. Deposita		
Deposita i alt	<u>1.808.746</u>	<u>1.355.228</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.589 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 39.269 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15.400 t.kr., der giver pant i overstående grunde og bygninger. Et ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for pengeinstitut for 15.200 t.kr. Øvrige ejerpantebreve ligger til sikkerhed hos tredjemand 200 t.kr.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. Juni 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jernholmen 34-40 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 vælg klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Krav på indbetaling af virksomhedskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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