



Jern Ejendomme ApS

Metervej 4
8940 Randers SV
CVR-nr. 41269316

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.01.2024

Jacob Kjær
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.09.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jern Ejendomme ApS
Metervej 4
8940 Randers SV

CVR-nr.: 41269316
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Bestyrelse

Jacob Kjær, formand
Kurt Bisgaard Larsen
Steen Skaanning

Direktion

Jacob Kjær, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Jern Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 15.01.2024

Direktion

Jacob Kjær
direktør

Bestyrelse

Jacob Kjær
formand

Kurt Bisgaard Larsen

Steen Skaanning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jern Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jern Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 revisors 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 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 anvendte 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.

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 herudover 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.

Aarhus, den 15.01.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Marie Louise Vester Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47319

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af kapitalandele i andre aktie- og/eller anpartsselskaber

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.869 t.kr., og egenkapitalen udgør herefter 43.049 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		126	0
Administrationsomkostninger		(113)	(264)
Driftsresultat		13	(264)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.303	817
Andre finansielle indtægter	2	141	0
Andre finansielle omkostninger		(710)	(262)
Resultat før skat		1.747	291
Skat af årets resultat		122	116
Årets resultat		1.869	407
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.869	407
Resultatdisponering		1.869	407

Balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		56.090	58.817
Finansielle aktiver	3	56.090	58.817
Anlægsaktiver		56.090	58.817
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.431	1.300
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		122	116
Tilgodehavender		4.553	1.416
Likvide beholdninger		422	2.131
Omsætningsaktiver		4.975	3.547
Aktiver		61.065	62.364

Passiver

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Virksomhedskapital		60	60
Reserve for valutakursreguleringer		(954)	308
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		2.154	1.887
Overført overskud eller underskud		41.789	39.920
Egenkapital		43.049	42.175
Bankgæld		15.581	17.799
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.581	17.799
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.364	2.364
Anden gæld		71	26
Kortfristede gældsforpligtelser		2.435	2.390
Gældsforpligtelser		18.016	20.189
Passiver		61.065	62.364
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer t.kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	60	308	1.887	39.920	42.175
Valutakursreguleringer	0	(1.262)	0	0	(1.262)
Værdireguleringer	0	0	267	0	267
Årets resultat	0	0	0	1.869	1.869
Egenkapital ultimo	60	(954)	2.154	41.789	43.049

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Andre finansielle indtægter

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75	0
Renteindtægter i øvrigt	16	0
Valutakursreguleringer	50	0
	141	0

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	63.265
Kostpris ultimo	63.265
Nedskrivninger primo	(4.449)
Valutakursreguleringer	(1.262)
Egenkapitalreguleringer	266
Andel af årets resultat	2.303
Udbytte	(4.033)
Nedskrivninger ultimo	(7.175)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.090

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Furnes Eiendom AS	Norge	Selskab	100,00
RJ Ejendom A/S	Danmark	Selskab	100,00

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 t.kr.
Bankgæld	2.364	2.364	15.581	3.761
	2.364	2.364	15.581	3.761

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet ASX af 28. august 2014 som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til ekstern part. Kautionsforpligtelsen er maksimeret til 14.147 t.kr., mens restgælden udgør 12.833 t.kr. pr. 30.09.2023 vedrørende lånet i RJ Ejendom A/S. Endvidere har Jern Ejendomme stillet kautionen overfor Furnes Eiendom AS, som nominelt udgør 4.638 t.kr.

7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Anpartsselskabet ASX af 28. august 2014, Kalsholtvej, 8600 Silkeborg (det ultimative moderselskab)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte i reserve for

valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter andre driftsindtægter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger-

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab..

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.