
EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

CVR-nr.: 21371890

Isabellahøj 6A
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/12/2025

Kim Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS Isabellahøj 6A 7100 Vejle
	CVR-nr.: 21371890 Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive
Revisor	Revisionselskabet Anders Christian Mogensen Godkendt Revisionsanpartsselskab Vesterbrogade 14 8722 Hedensted DK Danmark CVR-nr.: 70969815 P-enhed: 1031817621

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 09/12/2025

Direktion

Rikke Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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 regnskabet

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 regnskabet

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:

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.

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.

Hedensted, den 09/12/2025

Revisionselskabet Anders Christian Mogensen Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 70969815

Anders Christian Worsøe Mogensen, mne1122
Registreret Revisor

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udvikling af ejendommen Isabellahøj 6, 7100 Vejle.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er **ikke** ændret regnskabspraksis i forhold til tidligere år.

Bruttofortjeneste

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 32 vises omsætningen ikke af konkurrencemæssige hensyn.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på anlægsaktiver og måles excl. moms & afgift.

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes udgifter til ejendommens drift.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Op- og nedskrivninger på anlægsaktiver er foretaget ud fra nedenstående satser, der ifølge ledelsens overbevisning udtrykker anlægsaktivernes værdi.

Investeringsejendom – værdi reguleres til dagsværdi ved en forrentning på 6,5 % p.a.

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Periodiseringsposter

Indtægter og udgifter er periodiseret til at omfatte regnskabsåret.

Skat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen bestående af selskabsskat samt udskudt skat.

Årets skat er beregnet med 22 % med eventuelt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalingen.

Selskabet er sambeskattet med RPN Holding ApS - cvr.nr. 38 31 59 86.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen optages til kostpris, der reguleres til dagsværdi ultimo hvert år.

Dagsværdien 30/9 2025 fastsættes ud fra en forrentning på 6,5 %. Årets regulering til dagsværdi sker over resultatopgørelsen.

Udlejningsaktiver

Udlejningsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

	Brugstid
Udlejningsaktiver	5 år (scrapværdi kr. 0)

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Mellemreginger i koncernen.

Periodiseringsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris .

Der foretages individuelt nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor det vurderes at tilgodehavender er værdiforringet.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på ejendomme indregnes om en hensat forpligtelse.

Udskudt skat måles til 22 % af nettorealiseringsværdi modregnet foretagne skattemæssige afskrivninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, hvilket er lig nominal værdi.

Øvrig gæld måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.642.770	1.644.415
Resultat af ordinær primær drift		1.642.770	1.644.415
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		128.529	88.751
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-98.961	-86.532
Andre finansielle omkostninger		-681.473	-652.002
Ordinært resultat før skat		990.865	994.632
Skat af årets resultat		-244.607	-231.613
Årets resultat		746.258	763.019
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		746.258	763.019
I alt		746.258	763.019

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		25.246.086	25.246.086
Investeringsjendomme		174.200	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	25.420.286	25.246.086
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.840.336	2.709.641
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.840.336	2.709.641
Anlægsaktiver i alt		28.260.622	27.955.727
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.626.484	4.197.652
Periodeafgrænsningsposter		8.743	18.031
Tilgodehavender i alt		3.635.227	4.215.683
Likvide beholdninger		0	76.249
Omsætningsaktiver i alt		3.635.227	4.291.932
AKTIVER I ALT		31.895.849	32.247.659

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		4.883.852	4.137.596
Egenkapital i alt		6.883.852	6.137.594
Hensættelse til udskudt skat		4.458.681	4.409.207
Hensatte forpligtelser i alt		4.458.681	4.409.207
Gæld til realkreditinstitutter		14.343.481	15.019.789
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	14.343.481	15.019.789
Gæld til realkreditinstitutter		644.312	590.700
Gæld til banker		16.686	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.047.024	4.948.064
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		501.813	1.142.305
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.209.835	6.681.069
Gældsforpligtelser i alt		20.553.316	21.700.858
PASSIVER I ALT		31.895.849	32.247.659

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Anskaffelsessum	20.919.708	20.919.708
Tidligere års nettoopskrivning til dagsværdi	4.326.378	4.326.378
Årets op/nedskrivning til dagsværdi	0	0
	25.246.086	25.246.086

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgælden forfalder kr. 11,47 mio. efter 5 år.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har foretaget pantsætninger i form af tinglyst pant til DLR i ejendommen på kr. 14.987.793.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Sparekassen Danmark er der afgivet:

- ejerpantebrev nom. 3.400.000 i ejendommen matr.nr. 85 BD samt kaution for koncernforbundne selskaber.

Kautionsforpligtelse overfor Sparekassen Danmark's engagement med øvrige koncernforbundne selskaber.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	0