



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

I. R. H. Ejendomsselskab ApS

Thorvaldsensgade 34, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 10 23 79 04

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2025.

Henning Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for I. R. H. Ejendomsselskab ApS.

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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. maj 2025

Direktion

Inger Hove

Henning Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i I. R. H. Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I. R. H. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 22. maj 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

John Lindholm Bode

statsautoriseret revisor
mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet	I. R. H. Ejendomsselskab ApS Thorvaldsensgade 34 8000 Aarhus C
	Telefon: 86190700
	CVR-nr.: 10 23 79 04
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Inger Hove Henning Poulsen
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive handel med fast ejendom og ejendomadministration samt investering i andre værdipapirer og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 804 t.kr. mod 2.697 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -77.397 t.kr. mod -16.048 t.kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket af kursudviklingen på selskabets beholdning af andre kapitalandele jf. note 4 og 8.

Selskabet har pr. balancedagen fortsat tabt selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer fortsat, at selskabskapitalen vil blive reetableret igennem fremtidig afkast på selskabets nuværende investeringer.

Forudsætning for fortsat drift

Selskabets likviditetsberedskab er sikret ved støtteerklæring og tilbagetrædelseserklæring fra kapitalejeren gældende til 31. december 2025, der sikrer, at selskabet kan betale sin forpligtelser i takt med at de forfalder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I. R. H. Ejendomsselskab ApS 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af andre værdipapirer og kapitalandele. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder avance ved salg af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg indeholder ejendomme med henblik på salg. Ejendommene er indregnet og målt til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til bindingsforpligtelse vedrørende Grundejernes Investeringsfond

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	803.529	2.697.202
3 Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-67.357.528	-12.412.082
Andre finansielle indtægter	11.295	0
Øvrige finansielle omkostninger	-8.574.654	-7.155.659
Resultat før skat	-75.117.358	-16.870.539
4 Skat af årets resultat	-2.279.990	822.052
Årets resultat	-77.397.348	-16.048.487
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-77.397.348	-16.048.487
Disponeret i alt	-77.397.348	-16.048.487

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	116.786.880	184.144.408
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>116.786.880</u>	<u>184.144.408</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>116.786.880</u>	<u>184.144.408</u>
Omsætningsaktiver		
6 Aktiver bestemt for salg	5.416.010	5.416.010
Varebeholdninger i alt	<u>5.416.010</u>	<u>5.416.010</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.447
Udskudte skatteaktiver	0	2.279.990
Andre tilgodehavender	18.656	193
Tilgodehavender i alt	<u>18.656</u>	<u>2.281.630</u>
Likvide beholdninger	<u>54.914</u>	<u>2.336.930</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.489.580</u>	<u>10.034.570</u>
Aktiver i alt	<u>122.276.460</u>	<u>194.178.978</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-77.674.212	-276.863
Egenkapital i alt	-77.474.212	-76.863
Hensatte forpligtelser		
7 Andre hensatte forpligtelser	142.771	138.115
Hensatte forpligtelser i alt	142.771	138.115
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.557.854	5.005.291
Deposita	282.614	317.988
Anden gæld	151.401.930	144.743.722
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	41.026.421	41.834.692
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	197.268.819	191.901.693
8 Kortfristet del af langfristet gæld	447.437	506.511
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	38.222
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.809.458	1.632.905
Anden gæld	55.187	38.395
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.339.082	2.216.033
Gældsforpligtelser i alt	199.607.901	194.117.726
Passiver i alt	122.276.460	194.178.978
1 Forudsætning for fortsat drift		
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	-276.864	-76.864
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-77.397.348</u>	<u>-77.397.348</u>
	<u>200.000</u>	<u>-77.674.212</u>	<u>-77.474.212</u>

Noter

1. Forudsætning for fortsat drift

Selskabets likviditetsberedskab er sikret ved støtteerklæring og tilbagetrædelseserklæring fra kapitalejeren gældende til 31. december 2025, der sikrer, at selskabet kan betale sin forpligtelser i takt med at de forfalder.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Ledelsen aflønnes ikke.		
3. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		
Dagsværdiregulering andre kapitalandele	<u>-67.357.528</u>	<u>-12.412.082</u>
	<u>-67.357.528</u>	<u>-12.412.082</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	2.279.990	-972.925
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>150.873</u>
	<u>2.279.990</u>	<u>-822.052</u>

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	292.240.376	270.305.762
Tilgang i årets løb	0	21.934.614
Kostpris ultimo	292.240.376	292.240.376
Regulering til dagsværdi primo	-108.095.968	-95.683.886
Årets regulering til dagsværdi	-67.357.528	-12.412.082
Regulering til dagsværdi ultimo	-175.453.496	-108.095.968
Regnskabsmæssig værdi ultimo	116.786.880	184.144.408

6. Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af ejerlejligheder der løbende afhændes når lejekontrakterne udløber.

7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af §120 hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.005.291	447.437	4.557.854	2.643.016
Deposita	282.614	0	282.614	282.614
Anden gæld	151.401.930	0	151.401.930	151.401.930
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	41.026.421	0	41.026.421	41.026.421
	197.716.256	447.437	197.268.819	195.353.981

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Dagsværdi ultimo	<u>116.786.880</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-67.357.528</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.005 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.416 t.kr.

Selskabet hæfter for ejerforeningen Tirstrupvej 14. Der er hæftelser i henhold til ejerforeningens vedtægter på i alt 44 t.kr.