



## Investering og Seniorbolig A/S

Frederiksberggade 6  
6640 Lunderskov  
CVR-nr. 42877166

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.06.2025

---

**Erik Svanvig**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Investering og Seniorbolig A/S  
Frederiksberggade 6  
6640 Lunderskov

CVR-nr.: 42877166  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand  
Uffe Steiner Jensen  
Line Baun Danielsen

## Direktion

Bjarke Wolmar, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Investering og Seniorbolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 28.05.2025

## Direktion

**Bjarke Wolmar**  
direktør

## Bestyrelse

**Leif Beck Fallesen**  
formand

**Uffe Steiner Jensen**

**Line Baun Danielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Investering og Seniorbolig A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investering og Seniorbolig A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28.05.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme med henblik på boligudlejning til seniorer.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 698 t.kr

Selskabet har færdiggjort seniorboligprojektet i Hillerød og fået vurdering fra eksterne ejendomsmæglere. Da byggeriet ikke var færdigt pr balancedagen har vi kun medtaget 76% af avancen på byggeriet ved værdiansættelse af seniorboligerne i Hillerød. Projektet er blevet meget vellykket og med glade beboere.

Der er meget stor efterspørgsel efter seniorboliger på centrale beliggenheder med tilbud om fællesskab og fællesaktiviteter. Vi har oplevet, at det især er mindre boliger til attraktive priser, som efterspørgslen retter sig imod.

Selskabet er allerede igang med at finde nye projekter til attraktive priser for lejerne. Samtidigt skal økonomien hænge fornuftigt sammen, og begge dele er ikke let i det nuværende marked, men vi er godt på vej.

Selskabets aktiekurs vil med førstkomende prospekt blive justeret til kurs 114,09 for køb af 100.000 kr. nominelle aktier og 109,09 for efterfølgende køb. Salgskursen fastlægges til indre værdi 104,09.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(534.427)</b>	<b>(55.060)</b>
Personaleomkostninger	1	(88.250)	(99.224)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(622.677)</b>	<b>(154.284)</b>
Andre finansielle indtægter	2	114.949	230.289
Andre finansielle omkostninger	3	(49)	(25)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(507.777)</b>	<b>75.980</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.409.244	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>901.467</b>	<b>75.980</b>
Skat af årets resultat	4	(203.342)	(16.741)
<b>Årets resultat</b>		<b>698.125</b>	<b>59.239</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		698.125	59.239
<b>Resultatdisponering</b>		<b>698.125</b>	<b>59.239</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		14.035.308	0
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	1.372.304
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>14.035.308</b>	<b>1.372.304</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.035.308</b>	<b>1.372.304</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.565	55.032
Udskudt skat		0	24.772
Andre tilgodehavender		11.888	0
Periodeafgrænsningsposter		12.256	15.365
<b>Tilgodehavender</b>		<b>79.709</b>	<b>95.169</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.020.195</b>	<b>13.979.252</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.099.904</b>	<b>14.074.421</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.135.212</b>	<b>15.446.725</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	6, 7	15.804.000	14.884.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		646.353	152.228
<b>Egenkapital</b>		<b>16.450.353</b>	<b>15.036.228</b>
Udskudt skat		178.570	0
Andre hensatte forpligtelser		217.669	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>396.239</b>	<b>0</b>
Deposita		20.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.118.320	288.803
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.030	106.000
Anden gæld		146.270	15.694
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.288.620</b>	<b>410.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.288.620</b>	<b>410.497</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.135.212</b>	<b>15.446.725</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.884.000	0	152.228	15.036.228
Kapitalforhøjelse	920.000	80.750	0	1.000.750
Egenkapitalomkostninger	0	(80.750)	0	(80.750)
Køb af egne kapitalandele	0	0	(204.000)	(204.000)
Årets resultat	0	0	698.125	698.125
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>15.804.000</b>	<b>0</b>	<b>646.353</b>	<b>16.450.353</b>

Kurs beregnet på basis af indre værdi udgør: 104,09

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	87.652	92.072
Andre omkostninger til social sikring	598	7.152
	<b>88.250</b>	<b>99.224</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	114.949	230.289
	<b>114.949</b>	<b>230.289</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	49	25
	<b>49</b>	<b>25</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	203.342	69.868
Refusion i sambeskatning	0	(53.127)
	<b>203.342</b>	<b>16.741</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	0	1.372.304
Overførsler	1.372.304	(1.372.304)
Tilgange	11.036.091	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.408.395</b>	<b>0</b>
Årets dagsværdireguleringer	1.626.913	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.626.913</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.035.308</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.035 t.kr. pr. 31.12.2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Selskabet ejer 1 investeringsejendom beliggende i Hillerød. Ejendommen består af 5 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Lejemålene er samlet 606 kvm og udgår henholdsvis 431 kvm bolig og 175 kvm erhverv. Boliglejemålene er 58-122 kvm pr. enhed. Hertil er der 150 kvm fællesareal.

Ejendommen er erhvervet i 2024 og renovering af ejendommen er startet i 2024 og afsluttet i 2025.

## 6 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-kapitalandele	400	1000	400.000
B-kapitalandele	15.404	1000	15.404.000
	<b>15.804</b>		<b>15.804.000</b>

## 7 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %	Købs- og salgspris kr.
B-aktier	204	204.000	1,29	204.000
<b>Erhvervede kapitalandele</b>	<b>204</b>	<b>204.000</b>	<b>1,29</b>	
B-aktier	204	204.000	1,29	
<b>Beholdning af egne kapitalandele</b>	<b>204</b>	<b>204.000</b>	<b>1,29</b>	

Årsagen er tilbagekøb af minoritetsaktionærer

### **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en aftale med Investering og Ejendomme ApS, Lunderskov angående bistand ved opkøb og salg af udlejningsejendomme. Aftalen er uopsigelig frem til 31.12.2025, hvorefter aftalen kan opsiges med et varsel på 6 måneder til hver den 31.12.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med WOLMAR ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstkatter 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 administrationselskabets årsregnskab.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for ejerforeningers forpligtelser er tinglyst ejerpantebreve for i alt 10.000 kr.

# 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.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra bankindestående

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Posten består af forudbetalinger fra materielle aktiver.

Der foretages ikke afskrivning af forudbetalingerne.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. For selskabets ejendomme anvendes eksternt vurderingsmand eller andet ligende grundlag i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. balancedagen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Egne kapitalandele**

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter kontraktlig forpligtelse til afregning af fee i forbindelse med salg af ejendomme.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

**Andre finansielle forpligtelser**

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