

## ILJAZ INVEST A/S

Islands Brygge 36B 4. 1

2300 København S

CVR-nr. 34218757

### Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. september 2025

---

Ercan Iljazovski  
Dirigent



**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning3  
Den uafhængige revisors reviewerklæring4  
Ledelsesberetning5  
Resultatopgørelse6  
Balance7  
Egenkapitalopgørelse9  
Noter10  
Anvendt regnskabspraksis11

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for ILJAZ INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2025

### Direktion

Ercan Iljazovski  
Direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i ILJAZ INVEST A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for ILJAZ INVEST A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Vallensbæk Strand, den 26. september 2025

### Sønderup I/S

statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 31824559

Christian Hjortshøj

Statsautoriseret revisor

mne34485

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opkøb og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på kr. 293.788, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på kr. 9.111.061, og en egenkapital på kr. 4.996.160.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>164.880</b>	<b>222.756</b>
Andre driftsomkostninger		-39.138	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		551.250	400.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>676.991</b>	<b>622.756</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		14.213	11.090
Finansielle indtægter		99	59
Finansielle omkostninger		-266.226	-165.670
<b>Resultat før skat</b>		<b>425.077</b>	<b>468.235</b>
Skat af årets resultat		-131.289	-103.012
<b>Årets resultat</b>		<b>293.788</b>	<b>365.223</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		293.788	365.223
<b>Resultatdisponering</b>		<b>293.788</b>	<b>365.223</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	8.200.000	9.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.200.000</b>	<b>9.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.200.000</b>	<b>9.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		186.303	222.090
<b>Tilgodehavender</b>		<b>186.303</b>	<b>222.090</b>
Aktier		636.269	46.458
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>636.269</b>	<b>46.458</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88.489</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>911.061</b>	<b>268.547</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.111.061</b>	<b>9.468.547</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		4.596.160	4.302.372
<b>Egenkapital</b>		<b>4.996.160</b>	<b>4.702.372</b>
Hensættelser til udskudt skat		826.334	695.045
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>826.334</b>	<b>695.045</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.039.636	3.759.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.039.636</b>	<b>3.759.468</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		86.096	119.997
Gæld til banker		0	4.740
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.078	46.078
Anden gæld		119.800	119.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.957	21.048
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>248.931</b>	<b>311.662</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.288.567</b>	<b>4.071.130</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.111.061</b>	<b>9.468.547</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	400.000	4.302.373	4.702.372
Årets resultat	0	293.788	293.788
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>400.000</b>	<b>4.596.161</b>	<b>4.996.160</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2025	2024	2023	2022	2021
Saldo primo	400.000	400.000	80.000	80.000	80.000
Årets tilgang	0	0	320.000	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

**1. Personaleoplysninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

**2. Dagsværdireguleringer**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Dagsværdi ændringer ind- indregnet i re- sultatopgørelsen	Dagsværdi- niveau
Børsnoterede aktier	636.269	166.214	1
Investeringsejendomme	8.200.000	551.250	3

**3. Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på basis af antal kvm ganget med kvadratmeterprisen på lignende lejligheder solgt i 2024. Såfremt en ejendom købes eller sælges tæt på statusdagen, så anvendes købs- eller salgsprisen, som udtryk for dagsværdien. Ejendommen er beliggende i storkøbenhavn hvor et afkastkrav ligger på 5,25% - 6,25%

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.039.636	86.096	2.695.251
	<b>3.039.636</b>	<b>86.096</b>	<b>2.695.251</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet har givet tilsagn om at stille likviditet til rådighed for koncernforbundne selskaber i det omfang, det er nødvendigt for selskabernes drift. Tilkendegivelsen er givet frem til næste regnskabsafslæggelse.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Iljaz Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, er udstedt pant i investeringsejendomme på i alt mio. kr. 3,95.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ILJAZ INVEST A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter ved salg og udlejning af fast ejendom samt viderrefakturering af el, varme mv. Nettoomsætningen indregnes på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter forbrugsomkostninger og ejendomsskatter på ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.