

Isager og Høj Boliginvest ApS
Funder Kirkebyvænget 18, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 44 16 20 08

Årsrapport

4. juli 2023 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025.

Jesper Isager-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 4. juli 2023 - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 4. juli 2023 - 31. december 2024 for Isager og Høj Boliginvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 4. juli 2023 - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. juni 2025

Direktion

Jesper Isager-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Isager og Høj Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Isager og Høj Boliginvest ApS for regnskabsåret 4. juli 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 25. juni 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor
mne32848

Selskabsoplysninger

Selskabet

Isager og Høj Boliginvest ApS
Funder Kirkebyvænget 18
8600 Silkeborg

Telefon: 40632200

CVR-nr.: 44 16 20 08

Regnskabsår: 4. juli - 31. december

Direktion

Jesper Isager-Nielsen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i året bestået af at eje og udleje investeringsejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 148.464 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -42.227 kr. Ledelsen anser årets resultat for som forventet.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning at denne reetableres gennem fremtidig indtjening eller gældskonvertering med ejerselskaberne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Isager og Høj Boliginvest 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	4/7 2023 - 31/12 2024
Bruttofortjeneste	148.464
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-28.786
Resultat før finansielle poster	119.678
1 Øvrige finansielle omkostninger	-157.197
Resultat før skat	-37.519
Skat af årets resultat	-4.708
Årets resultat	-42.227
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-42.227
Disponeret i alt	-42.227

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>4/7 2023</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	3.060.089	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3.060.089	0
Anlægsaktiver i alt	3.060.089	0
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	0	40.000
Omsætningsaktiver i alt	0	40.000
Aktiver i alt	3.060.089	40.000

Balance

Passiver		
Note	31/12 2024	4/7 2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-42.227	0
Egenkapital i alt	-2.227	40.000
Gældsforpligtelser		
3 Deposita	28.350	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.350	0
Gæld til pengeinstitutter	1.114.106	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.905.152	0
Selskabsskat	4.708	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.033.966	0
Gældsforpligtelser i alt	3.062.316	0
Passiver i alt	3.060.089	40.000
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 4. juli 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-42.227</u>	<u>-42.227</u>
	<u>40.000</u>	<u>-42.227</u>	<u>-2.227</u>

Noter

	4/7 2023	- 31/12 2024
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	157.197	<u>157.197</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>4/7 2023</u>
2. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	3.088.875	0
Kostpris 31. december	<u>3.088.875</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-28.786	0
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-28.786</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.060.089</u>	<u>0</u>
3. Deposita		
Deposita i alt	<u>28.350</u>	<u>0</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 3.017 t.kr.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jesper Isager-Nielsen

Navn returneret af MitId: Jesper Isager-Nielsen
Direktør
ID: 11a7e9ad-2211-4d1b-b439-7a6e182f98ec
IP-adresse: 31.3.74.62:2171
Dato for underskrift: 25-06-2025 13:18:53 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Peter Vinderslev

Navn returneret af MitId: Peter Vinderslev
Revisor
ID: 469127b9-61c3-4c3e-b511-6c48f46fea18
IP-adresse: 152.115.33.81:47818
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 25-06-2025 15:11:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Jesper Isager-Nielsen

Navn returneret af MitId: Jesper Isager-Nielsen
Dirigent
ID: 11a7e9ad-2211-4d1b-b439-7a6e182f98ec
IP-adresse: 31.3.74.62:22311
Dato for underskrift: 25-06-2025 15:51:07 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4be502gxKqh252666866