



Tlf.: 97 12 52 44  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Guldborgvej 1  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ILSKOV INVEST A/S**  
**RØNNE ALLE 122, 7451 SUNDS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2024

---

Søren Holm Arndt

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ILSKOV INVEST A/S Rønne Alle 122 7451 Sunds
	CVR-nr.: 21 03 93 81 Stiftet: 18. december 1997 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anders Holm Jensen, formand Søren Holm Arndt Lene Holm Jensen
<b>Direktion</b>	Søren Holm Arndt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ILSKOV 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 17. juni 2024

Direktion:

---

Søren Holm Arndt

Bestyrelse:

---

Anders Holm Jensen  
Formand

---

Søren Holm Arndt

---

Lene Holm Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i ILSKOV INVEST A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for ILSKOV INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 17. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Brændgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30207

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i opførelse og udlejning af boliger til helårsbeboelse.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>181.585</b>	<b>183.758</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-611.684	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-430.099</b>	<b>183.758</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	2.201	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-51.106	-74.313
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-479.004</b>	<b>109.445</b>
Skat af årets resultat.....	3	-30.102	-24.465
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-509.106</b>	<b>84.980</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	0
Overført resultat.....		-609.106	84.980
<b>I ALT</b> .....		<b>-509.106</b>	<b>84.980</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.105.378	3.717.062
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>3.105.378</b>	<b>3.717.062</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.105.378</b>	<b>3.717.062</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		124.324	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	12.000
Tilgodehavender.....		124.324	12.000
Likvide beholdninger.....		74.294	150.259
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>198.618</b>	<b>162.259</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.303.996</b>	<b>3.879.321</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		510.000	510.000
Overført resultat.....		823.239	1.432.345
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.433.239</b>	<b>1.942.345</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.689.857	1.770.119
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.689.857</b>	<b>1.770.119</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		80.567	80.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.499	15.000
Selskabsskat.....		29.232	24.200
Anden gæld.....		7.023	0
Deposita.....		53.579	47.479
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>180.900</b>	<b>166.857</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.870.757</b>	<b>1.936.976</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.303.996</b>	<b>3.879.321</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	510.000	1.432.345	0	1.942.345
Forslag til resultatdisponering.....		-609.106	100.000	-509.106
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>510.000</b>	<b>823.239</b>	<b>100.000</b>	<b>1.433.239</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.177	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	24	0	
	<b>2.201</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.232	24.200	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	870	265	
	<b>30.102</b>	<b>24.465</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

kr.	Investeringseje domme	4
Kostpris 1. januar 2023.....	3.720.113	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>3.720.113</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	-3.051	
Årets værdireguleringer.....	-611.684	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>-614.735</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>3.105.378</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Kategori 1
Dagsværdi 31. december 2023.....	3.105.378
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	611.684
Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi:	

Investeringsejendommen er beliggende på Ilskov Hovedgade 35 - 7451 Ilskov.

Ejendommenes dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommen består af helårsbeboelse. Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Driftsafkastet vurderes at udgøre 155.269 kr., pr. år, hvilket bygger på en årlig leje på 206.844 kr., og for driftomkostninger på 51.575 kr., inkl. vedligeholdelse på 12.560 kr.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>4</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.770.424	80.567	1.507.453	1.850.297	
	<b>1.770.424</b>	<b>80.567</b>	<b>1.507.453</b>	<b>1.850.297</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet indgår i en sambeskatning.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AS Holm Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.850.990, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.105.377.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 165.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 165.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ILSKOV INVEST A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Lejeindtægter indtægtsføres over lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendom består af udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i 1998. Ejendommen er en beboelsesejendom.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund: investeringsjendom 5 %

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere genindvindingsværdi for anlægsaktiver og en lavere nettorealiseringsværdi for omsætningsaktiver, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.