

# DUEHOLM & PARTNERE

Godkendt revisionshus

## Årsrapport for perioden 5. december 2020 til 31. december 2021

---

Ishaq Real Estate & Investment ApS  
Skovduevej 24, 3400 Hillerød  
CVR-nr. 41 91 99 81

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25. juni 2022

---

Mohammad Ishaq  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 5. december 2020 - 31. december 2021	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. december 2020 - 31. december 2021 for Ishaq Real Estate & Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. december 2020 - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 20. juni 2022

### Direktion

Mohammad Ishaq  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ishaq Real Estate & Investment ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ishaq Real Estate & Investment ApS for regnskabsåret 5. december 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 20. juni 2022

### **Dueholm & Partnere**

Godkendt Revisionshus

CVR-nr. 21 63 19 30

Martin Dueholm

Godkendt revisor

MNE-nr. mne34524

## Selskabsoplysninger

Ishaq Real Estate & Investment ApS  
Skovduevej 24  
3400 Hillerød

CVR-nr. 41 91 99 81

Regnskabsår: 5. december 2020 - 31. december 2021

Stiftet: 5. december 2020

Hjemsted: Hillerød

### **Direktion**

Mohammad Ishaq, direktør

### **Revisor**

Dueholm & Partnere  
Godkendt Revisionshus  
Kærvej 2  
2970 Hørsholm

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af bolig samt investering i værdipapirer og lignende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 172.221, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 132.221.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglen i selskabsloven. Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og selskabets fortsatte drift er betinget af en overskudsgivende drift. Derudover er den fortsatte drift afhængig af, at hovedanpartshaveren fortsat kan stille likviditet til rådighed. Der henvises til note 5 for nærmere omtale af forholdet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ishaq Real Estate & Investment ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer med fradrag andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	75 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 5. december 2020 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>41.327</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.847
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-175.109</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-139.629</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-32.592</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-172.221</u></u></b>
Overført resultat		<u>-172.221</u>
		<b><u><u>-172.221</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		<u>1.183.898</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.183.898</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.183.898</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>74.891</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>74.891</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>457</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>457</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>32.963</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>108.311</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.292.209</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-172.221
<b>Egenkapital</b>	3	<u>-132.221</u>
Gæld til realkreditinstitutter		626.747
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u>626.747</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		714.283
Deposita		53.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>797.683</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.424.430</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u>1.292.209</u></u>

## Noter

	2020/21
	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	32.592
	<b>32.592</b>

### 3 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 5. december 2020	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-172.221	-172.221
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>-172.221</b>	<b>-132.221</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 5. december 2020	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	651.747	25.000	525.000
	<b>0</b>	<b>651.747</b>	<b>25.000</b>	<b>525.000</b>

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglen i selskabsloven. Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og selskabets fortsatte drift er betinget af en overskudsgivende drift. Derudover er den fortsatte drift afhængig af, at hovedanpartshaveren fortsat kan stille likviditet til rådighed. Selskabets anparts-haver har afgivet tilbagetrædelseserklæring om, at stå tilbage for selskabets øvrige kreditorer frem til d. 31. december 2022, hvorfor ledelsens aflægger årsrapporten i henhold til principperne om going concern.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 652, er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.184.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mohammad Ishaq

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-930277443602  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 10:40:22  
Underskrevet med NemID

## Mohammad Ishaq

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-930277443602  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 10:40:22  
Underskrevet med NemID

## Martin Dueholm

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af Dueholm & Partnere  
RID: 50243092  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 10:19:32  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: cdc36ewqzkx247907619

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](http://www.esignatur.dk).