



Investering og Seniorbolig A/S

Frederiksberggade 6
6640 Lunderskov
CVR-nr. 42877166

Årsrapport 27.11.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.06.2023

Erik Svanvig
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investering og Seniorbolig A/S

Frederiksberggade 6

6640 Lunderskov

CVR-nr.: 42877166

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 27.11.2021 - 31.12.2022

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand

Bjarke Wolmar

Uffe Steiner Jensen

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 27.11.2021 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 27.11.2021 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 01.06.2023

Direktion

Bjarke Wolmar

direktør

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen

formand

Bjarke Wolmar

Uffe Steiner Jensen

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 27.11.2021 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27.11.2021 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 årsregnskabsloven.

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

Kolding, den 01.06.2023

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.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat blev et underskud på 347.617 kr.

Investering og Seniorbolig arbejder på at etablere selskabets første projekt i centrum af Hillerød. Selskabet har således ikke haft nogle betydelige indtægter i det første regnskabsår.

Der er meget stor efterspørgsel efter seniorboliger med tilbud om fællesskab og fællesaktiviteter. Projektet i Hillerød forventes at kunne tilbyde attraktive seniorbolig og samtidig give en fornuftig forretning og værdiregulering, som vil kunne påvirke aktiekursen i positiv retning.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		36.250
Personaleomkostninger	1	(410.367)
Driftsresultat		(374.117)
Andre finansielle omkostninger	2	(68.140)
Resultat før skat		(442.257)
Skat af årets resultat	3	94.640
Årets resultat		(347.617)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(347.617)
Resultatdisponering		(347.617)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Forudbetalinger for materielle aktiver		270.000
Materielle aktiver	4	270.000
Anlægsaktiver		270.000
Udskudt skat		94.640
Andre tilgodehavender		45.000
Tilgodehavender		139.640
Likvide beholdninger		15.428.245
Omsætningsaktiver		15.567.885
Aktiver		15.837.885

Passiver

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital	5, 6	14.884.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		92.989
Egenkapital		14.976.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		818.594
Anden gæld		27.254
Kortfristede gældsforpligtelser		860.896
Gældsforpligtelser		860.896
Passiver		15.837.885
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	400.000	0	0	400.000
Kapitalforhøjelse	14.484.000	1.269.200	0	15.753.200
Overført fra overkurs	0	(450.606)	450.606	0
Egenkapitalomkostninger	0	(818.594)	0	(818.594)
Køb af egne kapitalandele	0	0	(10.000)	(10.000)
Årets resultat	0	0	(347.617)	(347.617)
Egenkapital ultimo	14.884.000	0	92.989	14.976.989

Kurs beregnet på basis af indre værdi udgør: 100,63

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021/22 kr.
Gager og lønninger	406.107
Andre omkostninger til social sikring	4.260
	410.367
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	68.140
	68.140

3 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	(94.640)
	(94.640)

4 Materielle aktiver

	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Tilgange	270.000
Kostpris ultimo	270.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	270.000

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-kapitalandele	400	1000	400.000
B-kapitalandele	14.484	1000	14.484.000
	14.884		14.884.000

6 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %	Købs- og salgspris kr.
B-aktier	100	100.000	0,67	100.000
Erhvervede kapitalandele	100	100.000	0,67	
B-aktier	100	100.000	0,67	110.000
Afhændede kapitalandele	100	100.000	0,67	

Selskabet erhverver egne aktier fra selskabets aktionærer såfremt der foreligger en helt særlig situation for sælger og der ikke er en nærtstående kapitalforhøjelse.

Selskabet har i året afstået 100 aktier fra beholdningen af egne aktier.

7 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 administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter 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 administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 finansielle forpligtelser

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