



Investering og Seniorbolig A/S

Frederiksberggade 6
6640 Lunderskov
CVR-nr. 42877166

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.05.2024

Bitten Korntved Koch
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investering og Seniorbolig A/S
Frederiksberggade 6
6640 Lunderskov

CVR-nr.: 42877166
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand
Uffe Steiner Jensen
Line Baun Danielsen

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 14.05.2024

Direktion

Bjarke Wolmar
direktør

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen
formand

Uffe Steiner Jensen

Line Baun Danielsen

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 14.05.2024

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 overskud på 59.239 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 andet 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 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(55.060)	36.250
Personaleomkostninger	1	(99.224)	(410.367)
Driftsresultat		(154.284)	(374.117)
Andre finansielle indtægter	2	230.289	0
Andre finansielle omkostninger	3	(25)	(68.140)
Resultat før skat		75.980	(442.257)
Skat af årets resultat	4	(16.741)	94.640
Årets resultat		59.239	(347.617)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		59.239	(347.617)
Resultatdisponering		59.239	(347.617)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Forudbetalinger for materielle aktiver		1.372.304	270.000
Materielle aktiver	5	1.372.304	270.000
Anlægsaktiver		1.372.304	270.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.032	0
Udskudt skat		24.772	94.640
Andre tilgodehavender		0	45.000
Periodeafgrænsningsposter		15.365	0
Tilgodehavender		95.169	139.640
Likvide beholdninger		13.979.252	15.428.245
Omsætningsaktiver		14.074.421	15.567.885
Aktiver		15.446.725	15.837.885

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital	6	14.884.000	14.884.000
Overført overskud eller underskud		152.228	92.989
Egenkapital		15.036.228	14.976.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		288.803	15.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.000	818.594
Anden gæld		15.694	27.254
Kortfristede gældsforpligtelser		410.497	860.896
Gældsforpligtelser		410.497	860.896
Passiver		15.446.725	15.837.885
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.884.000	92.989	14.976.989
Årets resultat	0	59.239	59.239
Egenkapital ultimo	14.884.000	152.228	15.036.228

Kurs beregnet på basis af indre værdi udgør: 101,02

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Gager og lønninger	92.072	406.107
Andre omkostninger til social sikring	7.152	4.260
	99.224	410.367
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteindtægter i øvrigt	230.289	0
	230.289	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	25	68.140
	25	68.140

4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	69.868	(94.640)
Refusion i sambeskatning	(53.127)	0
	16.741	(94.640)

5 Materielle aktiver

	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Tilgange	1.372.304
Kostpris ultimo	1.372.304
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.372.304

6 Virksomhedskapital

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

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 administrationselskab. 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 administrationselskabets 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, herunder løntilskud.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra bankindestående

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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