

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Isoo Invest ApS

St. Voldgade 16, 8900 Randers C

CVR-nr. 43 08 51 31

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024.

---

Ismet Sadriu  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 5                  |
| Balance  | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Isoo Invest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 7. marts 2024

### **Direktion**

Ismet Sadriu

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Isoo Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Isoo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Randers, den 7. marts 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Jonas Bødker-Iversen**

statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Isoo Invest ApS  
St. Voldgade 16  
8900 Randers C

CVR-nr.: 43 08 51 31  
Hjemsted: Randers  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
2. regnskabsår

**Direktion**

Ismet Sadriu

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage investeringer, herunder i ejendomme og at udøve virksomhed, der efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 287.927 kr. mod 273.302 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -50.523 kr. mod 113.984 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                       | 1/1 - 31/12<br>2023 | 20/2 - 31/12<br>2022 |
|---|---------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>287.927</b>      | <b>273.302</b>       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -86.082             | -62.638              |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>201.845</b>      | <b>210.664</b>       |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -242.423            | -46.915              |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-40.578</b>      | <b>163.749</b>       |
| Skat af årets resultat                            | -9.945              | -49.765              |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-50.523</b>      | <b>113.984</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                     |                      |
| Overføres til overført resultat                   | 0                   | 113.984              |
| Disponeret fra overført resultat                  | -50.523             | 0                    |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-50.523</b>      | <b>113.984</b>       |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                 |                         |                         |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                         |
| Grunde og bygninger            | <u>7.218.501</u>        | <u>5.755.188</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.218.501</u>        | <u>5.755.188</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>7.218.501</u></b> | <b><u>5.755.188</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                         |                         |
| Andre tilgodehavender          | 38.571                  | 2.469                   |
| Periodeafgrænsningsposter      | <u>1.686</u>            | <u>70.222</u>           |
| Tilgodehavender i alt          | <u>40.257</u>           | <u>72.691</u>           |
| Likvide beholdninger           | <u>0</u>                | <u>135.525</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>40.257</u></b>    | <b><u>208.216</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>7.258.758</u></b> | <b><u>5.963.404</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                     |   |                  |                  |
|-------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Note                                | 2023  | 2022             |                  |
| <b>Egenkapital</b>                  |   |                  |                  |
| Virksomhedskapital                  | 40.000  | 40.000           |                  |
| Overført resultat                   | 63.461  | 113.984          |                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>            | <b>103.461</b>                                    | <b>153.984</b>   |                  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>       |   |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat       | 442   | 221              |                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>442</b>  | <b>221</b>       |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>           |   |                  |                  |
| 1                                   | Gæld til realkreditinstitutter                    | 5.338.599        | 4.383.378        |
|                                     | Deposita  | 83.300           | 56.304           |
|                                     | Anden gæld  | 1.514.435        | 1.208.435        |
|                                     | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 6.936.334        | 5.648.117        |
|                                     | Kortfristet del af langfristet gæld               | 117.012          | 101.538          |
|                                     | Gæld til pengeinstitutter                         | 31.252           | 0                |
|                                     | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 50.534           | 0                |
|                                     | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 9.724            | 49.544           |
|                                     | Anden gæld  | 9.999            | 10.000           |
|                                     | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 218.521          | 161.082          |
|                                     | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>7.154.855</b> | <b>5.809.199</b> |
|                                     | <b>Passiver i alt</b>                             | <b>7.258.758</b> | <b>5.963.404</b> |

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****3 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                    | 113.984                  | 153.984        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -50.523                  | -50.523        |
|  | <b>40.000</b>             | <b>63.461</b>            | <b>103.461</b> |

## Noter

---

|  | 1/1 - 31/12<br>2023     | 20/2 - 31/12<br>2022    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 5.455.611               | 4.484.916               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-117.012</u>         | <u>-101.538</u>         |
|  | <b><u>5.338.599</u></b> | <b><u>4.383.378</u></b> |
| <br>                                     |                         |                         |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>4.870.551</u>        | <u>3.963.493</u>        |

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.456 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.219 t.kr.

## 3. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Isoo Holding ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen kan aflæses i moderselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Isoo Invest 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### 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,

#### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

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

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Isoo Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.