PARTNER REVISION
Rådgivende Revisorer - med dig i centrum

ISJR Ejendomme ApS

Gl. Skolevej 86, 7400 Herning

CVR-nr. 39 69 42 71

Årsrapport

2024

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2025

Jesper Ravnsgaard Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for ISJR Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. juni 2025

Direktion

Inge Sørensen

Jesper Ravnsgaard Jensen

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i ISJR Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ISJR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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.

Ikast, den 23. juni 2025

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard
statsautoriseret revisor
mne10823

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Selskabsoplysninger

Selskabet	ISJR Ejendomme ApS Gl. Skolevej 86 7400 Herning	
	CVR-nr.:	39 69 42 71
	Stiftet:	1. juli 2018
	Hjemsted:	Herning
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Inge Sørensen Jesper Ravnsgaard Jensen	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast	
Modervirksomhed	JR Invest ApS, Herning	

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 182 t.kr. mod 174 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 67 t.kr. mod 74 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ISJR Ejendomme 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 sambeskattede 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).

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.

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Bygninger	10-25 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ISJR Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**182.240**	**174.251**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.081	-41.081
	Driftsresultat	**141.159**	**133.170**
	Andre finansielle indtægter	444	163
1	Øvrige finansielle omkostninger	-34.860	-35.746
	Resultat før skat	**106.743**	**97.587**
2	Skat af årets resultat	-40.200	-23.998
	Årets resultat	**66.543**	**73.589**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	66.543	73.589
	Disponeret i alt	**66.543**	**73.589**

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	1.668.699	1.709.780
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.668.699	1.709.780
	Anlægsaktiver i alt	**1.668.699**	**1.709.780**
	Omsætningsaktiver		
	Udskudte skatteaktiver	0	16.000
	Andre tilgodehavender	661	42.749
	Tilgodehavender i alt	661	58.749
	Likvide beholdninger	148.377	58.116
	Omsætningsaktiver i alt	**149.038**	**116.865**
	Aktiver i alt	**1.817.737**	**1.826.645**

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	127.841	61.298
	Egenkapital i alt	**177.841**	**111.298**
	Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	569.737	639.610
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	569.737	639.610
	Kortfristet del af langfristet gæld	70.712	69.852
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	458.364	476.512
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	490.683	480.975
	Selskabsskat	24.200	22.198
	Anden gæld	16.200	16.200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.070.159	1.075.737
	Gældsforpligtelser i alt	**1.639.896**	**1.715.347**
	Passiver i alt	**1.817.737**	**1.826.645**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-12.291	37.709
Årets overførte overskud eller underskud	0	73.589	73.589
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	61.298	111.298
Årets overførte overskud eller underskud	0	66.543	66.543
	50.000	**127.841**	**177.841**

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Noter

		2024	2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.655	9.318
	Andre finansielle omkostninger	25.205	26.428
		34.860	**35.746**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	24.200	22.198
	Årets regulering af udskudt skat	16.000	1.800
		40.200	**23.998**

		31/12 2024	31/12 2023
3.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar	1.920.251	1.920.251
	Kostpris 31. december	**1.920.251**	**1.920.251**
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-210.471	-169.390
	Årets afskrivninger	-41.081	-41.081
	Af- og nedskrivninger 31. december	**-251.552**	**-210.471**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**1.668.699**	**1.709.780**
4.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	640.449	709.462
	Heraf forfalder inden for 1 år	-70.712	-69.852
		569.737	**639.610**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	299.258	373.947

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 653 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.669 t.kr.

Selskabet har et ejerpantebrev på 600 t.kr. i eget behold.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 14 t.kr., som ikke er aktiveret i balancen.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JR Invest ApS Herning, CVR-nr. 29915903, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

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

Inge Sørensen

Navn returneret af MitId: Inge Sørensen
Direktør
ID: b8d086b6-3c27-466e-9e19-471f7ee7378e
IP-adresse: 80.208.64.70:13286
Dato for underskrift: 24-06-2025 15:05:41 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Jesper Ravnsgaard Jensen

Navn returneret af MitId: Jesper Ravnsgaard Jensen
Direktør
ID: cb644fee-7d3f-47ad-afac-af55c2e6e2ef
IP-adresse: 80.208.64.70:62999
Dato for underskrift: 25-06-2025 12:56:20 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Ole Baastrup Søndergaard

Navn returneret af MitId: Ole Baastrup Søndergaard
Revisor
ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b
IP-adresse: 152.115.178.130:52440
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 25-06-2025 13:03:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Jesper Ravnsgaard Jensen

Navn returneret af MitId: Jesper Ravnsgaard Jensen
Dirigent
ID: cb644fee-7d3f-47ad-afac-af55c2e6e2ef
IP-adresse: 80.208.64.70:24315
Dato for underskrift: 25-06-2025 20:08:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

This document has esignatur Agreement-ID: cc7f4ewhHPu252652640

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.

Secured by esignatur