

Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999

ApS

Ny Vestergade 17 1, 1471 København K
CVR-nr. 27 61 24 66

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.12.23

Martin Lauge Faurschou Erlund
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS
c/o Advokat Michael Nathan
Ny Vestergade 17 1
1471 København K
Telefon: 36 46 11 11
Hjemsted: Vanløse
CVR-nr.: 27 61 24 66
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Martin Lauge Faurschou Erlund

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28. december 2023

Direktionen

Martin Lauge Faurschou Erlund

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 28. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Joan Christensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32741

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendomsinvesteringer

Det er ledelsens vurdering, at der på det københavnske ejendomsmarked er en god stabilitet understøttet af den demografiske udvikling i København. Selskabets ejendomme er attraktivt beliggende med en god opdeling, der sikrer en stabil udlejning. Naturligvis må det anerkendes, at rentestigningen, der er indtruffet i regnskabsåret, har som resultat, at værdiansættelsen af ejendommene må ske til et højere forrentningskrav. Dette har medført en negativ dagsværdiregulering.

Den årlige vurdering af ejendommene sker med udgangspunkt i lejeniveau, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, samt en fastsættelse af kapitaliseringsfaktor. Ledelsen tilstræber hermed en dagsværdi, som vurderes at være realistisk og rimelig.

Den konkrete dagsværdi er målt ud fra en kapitaliseringsfaktor på 4,5 - 5,5%. Ved en ændring på +/-0,5% vil ejendomsværdierne ændres med t.kr. -/+ 3.500.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -5.012.943 mod DKK 603.760 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.135.482.

Ledelsen finder årets resultat som forventede.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	1.173.221	1.226.584
1	Personaleomkostninger	-141.108	-176.843
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.032.113	1.049.741
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.950	-72.501
	Resultat før dagsværdireguleringer	958.163	977.240
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.888.585	264.860
	Resultat af primær drift	-5.930.422	1.242.100
2	Finansielle omkostninger	-496.435	-467.920
	Resultat før skat	-6.426.857	774.180
3	Skat af årets resultat	1.413.914	-170.420
	Årets resultat	-5.012.943	603.760
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-5.012.943	603.760
	I alt	-5.012.943	603.760

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	32.500.000	39.297.811
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	103.128	177.078
4	Materielle anlægsaktiver i alt	32.603.128	39.474.889
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.000	2.000
	Anlægsaktiver i alt	32.605.128	39.476.889
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.482
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.324.418	0
	Andre tilgodehavender	1.851	38.328
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.497
	Tilgodehavender i alt	1.326.269	47.307
	Likvide beholdninger	522.968	360.176
	Omsætningsaktiver i alt	1.849.237	407.483
	Aktiver i alt	34.454.365	39.884.372

	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	250.000	250.000
Overkurs ved emission	170.000	170.000
Overført resultat	9.715.482	14.728.425
Egenkapital i alt	10.135.482	15.148.425
Hensættelser til udskudt skat	2.323.056	3.779.056
Hensatte forpligtelser i alt	2.323.056	3.779.056
6 Gæld til realkreditinstitutter	16.923.744	17.445.313
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	830.126	948.068
6 Deposita	853.117	788.442
6 Anden gæld	2.500.000	915.939
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.106.987	20.097.762
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	615.358	716.933
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	200.000	20.051
Selskabsskat	42.086	0
Anden gæld	614	100.918
Periodeafgrænsningsposter	10.782	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	888.840	859.129
Gældsforpligtelser i alt	21.995.827	20.956.891
Passiver i alt	34.454.365	39.884.372

- 7 Oplysninger om dagsværdi
 8 Eventualforpligtelser
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22			
Saldo pr. 01.07.21	250.000	170.000	10.324.665
Koncerntilskud	0	0	3.800.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	603.760
Saldo pr. 30.06.22	250.000	170.000	14.728.425
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.07.22	250.000	170.000	14.728.425
Forslag til resultatdisponering	0	0	-5.012.943
Saldo pr. 30.06.23	250.000	170.000	9.715.482

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	112.500	131.006
Andre omkostninger til social sikring	122	133
Andre personaleomkostninger	28.486	45.704

I alt	141.108	176.843
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.332	26.235
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	0	74.452
Renteomkostninger i øvrigt	464.972	361.348
Øvrige finansielle omkostninger	7.131	5.885

I alt	496.435	467.920
-------	---------	---------

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	42.086	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.456.000	170.420

I alt	-1.413.914	170.420
-------	------------	---------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.22	27.206.687	369.749
Tilgang i året	90.774	0
Kostpris pr. 30.06.23	27.297.461	369.749
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.22	0	-192.671
Afskrivninger i året	0	-73.950
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	0	-266.621
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	12.091.124	0
Dagsværdireguleringer i året	-6.888.585	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	5.202.539	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	32.500.000	103.128

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.07.22	2.000
Kostpris pr. 30.06.23	2.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	2.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	544.358	15.207.701	17.468.102	18.007.933
Gæld til tilknyttede virksomheder	71.000	0	901.126	1.018.320
Deposita	0	853.117	853.117	788.442
Anden gæld	0	1.000.000	2.500.000	1.000.000
I alt	615.358	17.060.818	21.722.345	20.814.695

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	32.500.000	32.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-6.888.585	-6.888.585

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,5% - 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene har i regnskabsåret været fuldt udlejede. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.468 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 32.500.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.