

# **IAM Ejendomme ApS**

**Nørupvej 9  
4420 Regstrup**

**CVR-nr. 36 89 11 06**

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. juli 2023

---

**Peter Nilsson**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for IAM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Regstrup, den 4. juli 2023

### Direktion

Peter Nilsson  
direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### *Til kapitalejeren i IAM Ejendomme ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for IAM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 4. juli 2023

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 39 96 10

Carsten Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne16665

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

IAM Ejendomme ApS  
Nørupvej 9  
4420 Regstrup

CVR-nr.: 36 89 11 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 29. april 2015

Hjemsted: Holbæk

### Direktion

Peter Nilsson, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2.  
4400 Kalundborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.222.544, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.417.201.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IAM Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til ejendommenes drift, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### *Ejendom*

Ejendommene måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af af-holdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortise-ring af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>576.852</b>	<b>2.922.526</b>
Personaleomkostninger	1	-406.383	-138.237
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>170.469</b>	<b>2.784.289</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.000	-14.980
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.160.789	-1.835.545
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.323.258</b>	<b>933.764</b>
Finansielle indtægter		0	4.363
Finansielle omkostninger		-85.204	-95.308
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.238.054</b>	<b>842.819</b>
Skat af årets resultat	3	-15.510	-589.842
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.222.544</u></b>	<b><u>252.977</u></b>
Overført resultat		1.222.544	252.977
		<b><u>1.222.544</u></b>	<b><u>252.977</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	16.646.969	12.668.543
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>8.000</u>	<u>16.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>16.654.969</u></b>	<b><u>12.684.543</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.654.969</u></b>	<b><u>12.684.543</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.400	24.777
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		376.337	145.660
Andre tilgodehavender		122	3.157.171
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.509</u>	<u>9.891</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>419.368</u></b>	<b><u>3.337.499</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>196.674</u></b>	<b><u>1.551.873</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>616.042</u></b>	<b><u>4.889.372</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.271.011</u></b>	<b><u>17.573.915</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		4.000	4.000
Overført resultat		8.363.201	7.140.658
<b>Egenkapital</b>		<b>8.417.201</b>	<b>7.194.658</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.101.231	773.829
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.101.231</b>	<b>773.829</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.911.669	4.005.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.911.669</b>	<b>4.005.332</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.242	1.135.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.257	32.820
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	257.197
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.258.164	3.056.116
Selskabsskat		15.510	589.842
Anden gæld		34.937	65.020
Deposita		422.800	464.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.840.910</b>	<b>5.600.096</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.752.579</b>	<b>9.605.428</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.271.011</b>	<b>17.573.915</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	4.000	7.140.657	7.194.657
Årets resultat	0	0	1.222.544	1.222.544
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>4.000</u></b>	<b><u>8.363.201</u></b>	<b><u>8.417.201</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	775.654	595.047
Pensioner	804	0
Andre omkostninger til social sikring	14.301	11.834
Andre personaleomkostninger	<u>11.004</u>	<u>0</u>
	<b>801.763</b>	<b>606.881</b>
Overført til produktionslønninger	<u>-395.380</u>	<u>-468.644</u>
	<b>406.383</b>	<b>138.237</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>12.668.543</u>	<u>16.350.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>1.835.545</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>14.738.039</u>	<u>12.668.543</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>15.510</u>	<u>589.842</u>
	<b>15.510</b>	<b>589.842</b>



## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	9.151.142	74.900
Tilgang i årets løb	2.490.235	0
Kostpris 31. december 2022	11.641.377	74.900
Opskrivninger 1. januar 2022	3.517.401	0
Årets opskrivninger	1.488.191	0
Opskrivninger 31. december 2022	5.005.592	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	58.900
Årets afskrivninger	0	8.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	66.900
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>16.646.969</b>	<b>8.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nilsson Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.912, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 14.634.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carsten Nielsen  
Registreret revisor  
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
ID: ee2de723-3ef3-4aac-ab7b-28c1537f6ca2  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 09:55:19  
Underskrevet med MitID



## Peter Nilsson

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Nilsson  
Direktør  
På vegne af Nilsson Holding ApS  
ID: f2768a62-5347-4668-afa2-e9f150df0fe5  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 14:47:52  
Underskrevet med MitID



## Peter Nilsson

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Nilsson  
Dirigent  
På vegne af Nilsson Holding ApS  
ID: f2768a62-5347-4668-afa2-e9f150df0fe5  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 14:47:52  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 06cdcdtrRH250381936

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](http://www.esignatur.dk).