

Ingvar Ejendomme ApS

Heksehøjen 16, 4700 Næstved

Årsrapport 2023

(CVR.Nr. 40 82 71 10)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 29. juni 2024.

Christian Ingvar Christensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ingvar Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, egenkapitalopgørelse, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Revision er fravalgt, og jeg anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 29. juni 2024

Christian Ingvar Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ingvar Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ingvar Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens 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 og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet med tilhørende noter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 til os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 29. juni 2024

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor
(MNE.Nr 10797)

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ingvar Ejendomme ApS
Heksehøjen 16
4700 Næstved

CVR-nr.: 40 82 71 10

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Direktion

Christian Ingvar Christensen

Revisorforbindelse

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Slagelsevej 25A
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme, primært boligenheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med videre opbygning af ejendomsporteføljen, herunder vedligeholdelse.

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et resultat på 613.636 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 1.587.603 kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne forrykke vurderingen af selskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed og med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i den periode de vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 anskaffelses- prisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitali- sering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

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 (lån-optagelsen). 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.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Kr.	Kr.
1 Bruttofortjeneste	539.138	774.131
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Afskrivninger	<u>-10.912</u>	<u>-10.912</u>
Driftsresultat	528.226	763.219
1 Andre finansielle indtægter	651.596	0
Finansielle omkostninger	<u>-402.590</u>	<u>-307.645</u>
Resultat før skat	777.232	455.574
3 Skat af årets resultat	<u>-163.596</u>	<u>-101.347</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>613.636</u>	<u>354.227</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	<u>613.636</u>	<u>354.227</u>
Disponeret i alt	<u>613.636</u>	<u>354.227</u>

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
2 Investeringsejendomme	14.277.250	14.491.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.913	21.825
	14.288.163	14.513.525
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	14.288.163	14.513.525
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	42.702	25.986
Andre tilgodehavender	0	32.809
Tilgodehavender	42.702	58.795
Likvide beholdninger	7.848	7.998
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	50.550	66.793
AKTIVER I ALT	14.338.713	14.580.318

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.547.603	933.967
Egenkapital i alt	1.587.603	973.967
.2 Udskudt skat	749	749
HENSÆTTELSER I ALT	749	749
GÆLDSFORPLIGTELSER		
5 Gæld til realkreditinstitutter	8.448.353	9.383.342
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.448.353	9.383.342
5 Kortfristet del af langfristet gæld	278.598	305.983
Gæld til pengeinstitutter	640.111	601.091
Leverandører af varer og tjenester	162.000	162.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.872.299	2.316.073
Sambeskatningsbidrag	163.592	102.394
Deposita	724.116	734.719
Anden gæld	461.292	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.302.008	4.222.260
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.750.361	13.605.602
P A S S I V E R I A L T	14.338.713	14.580.318
6 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Kr.	Kr.	Kr.
Egenkapital, primo	40.000	933.967	973.967
Årets resultat		613.636	613.636
Egenkapital, ultimo	<u>40.000</u>	<u>1.547.603</u>	<u>1.587.603</u>

Noter

1. Bruttofortjeneste og særlige poster

Nettoomsætningen oplyses ikke, og posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttofortjeneste.

Indeholdt i bruttofortjeneste er en særlig post på 489 tkr., som vedrører fortjeneste ved salg af en investeringsejendom.

Indeholdt i andre finansielle indtægter er en særlig post på 652 tkr., som vedrører kursgevinst ved omlægning af prioritetsgæld.

2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Kostpris 1. januar 2023	14.491.700	14.491.700
Afgang	-1.714.450	0
Tilgang	1.500.000	0
	<u>14.277.250</u>	<u>14.491.700</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2023	0	0
Årets dagsværdiregulering	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder, således at det korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat. På baggrund heraf og et relevant afkastkrav beregnes dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der udføres igangværende vedligeholdelse på ejendomsporteføljen, og der er på den baggrund ikke sket regulering af dagsværdien pr. 31. december 2022.

Noter, fortsat

3. Skat af årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	163.592	102.398
Regulering af udskudt skat	0	-1.051
Effekt af ændring i selskabsskattesats	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>163.592</u>	<u>101.347</u>

4. Egenkapital

Der er siden stiftelsen af selskabet den 25. september 2019 ved kontant indskud ikke sket ændringer i selskabskapitalen.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfalder inden 1 år	Forfalder 2 - 5 år	Forfalder efter 5 år	Gæld i alt
Realkreditlån	<u>278.598</u>	<u>1.154.571</u>	<u>7.293.782</u>	<u>8.726.951</u>
	<u>278.598</u>	<u>1.154.571</u>	<u>7.293.782</u>	<u>8.726.951</u>

6. Eventualposter

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 8.727 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.277 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter -676 tkr. er der givet håndpant i ejerpantebreve, nom. 1.617 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.127 tkr.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ingvar Ejendomme ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalty-skat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.