

Ingvartsen Ejendomme ApS

Frederikssundsvej 342, 1,

2700 Brønshøj

CVR-nr. 42173479

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. juli 2023

David Højriis Ingvartsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ingvartsen Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ingvartsen 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 6. juli 2023

Direktion

David Højriis Ingvartsen
Direktør

Ingvartsen Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ingvartsen Ejendomme ApS Frederikssundsvej 342, 1, 2700 Brønshøj
CVR-nr.	42173479
Stiftelsesdato	26. februar 2021
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	David Højriis Ingvartsen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje og administrere selskabets faste ejendomme samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -123.059, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 16.615.195, og en egenkapital på kr. -204.968.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra lågiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets långivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets ledelse er fortsat opmærksom på at anpartskapitalen er tabt, men forventer den genetableret ved positiv drift i fremtiden.

Ingvartsen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Deposit

Deposit måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter andre tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-1.794	-101.750
Driftsresultat		<u>-1.794</u>	<u>-101.750</u>
Finansielle omkostninger		-155.427	-53.805
Resultat før skat		<u>-157.221</u>	<u>-155.555</u>
Skat af årets resultat		34.162	33.647
Årets resultat		<u>-123.059</u>	<u>-121.908</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-123.059</u>	<u>-121.908</u>
Resultatdisponering		<u>-123.059</u>	<u>-121.908</u>

Ingvartsen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		16.532.385	2.060.000
Materielle anlægsaktiver		16.532.385	2.060.000
Deposita		15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver		15.000	15.000
Anlægsaktiver		16.547.385	2.075.000
Udskudte skatteaktiver		67.809	33.647
Andre tilgodehavender		0	150.000
Tilgodehavender		67.809	183.647
Likvide beholdninger		1	3.657
Omsætningsaktiver		67.810	187.304
Aktiver		16.615.195	2.262.304

Ingvartsen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-244.968	-121.908
Egenkapital		-204.968	-81.908
Gæld til realkreditinstitutter		4.870.520	1.309.109
Deposita		148.090	0
Langfristede gældsforpligtelser		5.018.610	1.309.109
Gæld til realkreditinstitutter		8.235.000	0
Gæld til banker		1.647.228	540.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.525	17.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.000	5.100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.851.800	472.357
Kortfristede gældsforpligtelser		11.801.553	1.035.103
Gældsforpligtelser		16.820.163	2.344.212
Passiver		16.615.195	2.262.304
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Ingvartsen Ejendomme ApS

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-121.909	-81.909
Årets resultat	0	-123.059	-123.059
Egenkapital 31. december 2022	40.000	-244.968	-204.968

Noter

2022

2021

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af fortsat og uformindsket finansieringstilsagn fra lågiverne. Selskabets ledelse har ingen indikationer på eller forventninger om, at selskabets lågivere vil reducere deres finansieringstilsagn til selskabet. Selskabets ledelse er fortsat opmærksom på at anpartskapitalen er tabt, men forventer den genetableret ved positiv drift i fremtiden.

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.