

Ingvartsen Ejendomme ApS

Frederikssundsvej 342, 1,

2700 Brønshøj

CVR-nr. 42173479

Årsrapport

26. januar 2021 - 31. december 2021

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. juni 2022

David Højriis Ingvartsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. januar 2021 - 31. december 2021.

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 28. juni 2022

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	26. januar 2021 - 31. december 2021
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 26. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -121.908, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 2.262.304, og en egenkapital på kr. -81.908.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ingvartsen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2021 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

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

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 investeringsejendommenes 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.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved

Anvendt regnskabspraksis

modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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	2021 kr.
Bruttotab		-101.750
Driftsresultat		-101.750
Finansielle omkostninger	1	-53.805
Resultat før skat		-155.555
Skat af årets resultat		33.647
Årets resultat		-121.908
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-121.908
Resultatdisponering		-121.908

Ingvartsen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		2.060.000
Materielle anlægsaktiver		2.060.000
Deposita		15.000
Finansielle anlægsaktiver		15.000
Anlægsaktiver		2.075.000
Udskudte skatteaktiver		33.647
Andre tilgodehavender		150.000
Tilgodehavender		183.647
Likvide beholdninger		3.657
Omsætningsaktiver		187.304
Aktiver		2.262.304

Ingvartsen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-121.908
Egenkapital		-81.908
Gæld til realkreditinstitutter		1.309.109
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.309.109
Gæld til banker		540.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		472.357
Kortfristede gældsforpligtelser		1.035.103
Gældsforpligtelser		2.344.212
Passiver		2.262.304
Usikkerhed om going concern	3	
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	

Ingvartsen Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Årets resultat		-121.908	-121.908
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000		40.000
Egenkapital 31. december 2021	40.000	-121.908	-81.908

Noter

2021

1. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	53.805
	53.805

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.309.109	10.065	1.259.373
	1.309.109	10.065	1.259.373

3. 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.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

David Højriis Ingvartsen

Signer's name supplied by Semir Sirbubalo
28-06-2022 17:38

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringsservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2021 - Ingvarsten Ejendomme ApS 260121-311221.pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen

Saldobalance 2021 - Ingvarsten Ejendomme ApS.pdf

Generalforsamlingsreferat 2021 v20220628 - Ingvarsten Ejendomme ApS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-06-28 15:54	Underskriftsprocessen er startet
2022-06-28 15:54	En besked er sendt til David Højriis Ingvarsten
2022-06-28 17:33	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til David Højriis Ingvarsten
2022-06-28 17:38	Dokumentet er underskrevet af David Højriis Ingvarsten (IP: 2.106.x.x)
2022-06-28 17:41	Alle dokumenter sendt til David Højriis Ingvarsten er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 518fb5bf-2c31-41dc-b693-770f4b9e31db

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo