



# Ingvartsen Ejendomme ApS

Frederikssundsvej 342, 1., 2700 Brønshøj

CVR-nr. 42 17 34 79

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2024.

---

David Højriis Ingvartsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledelsespåtegning

---

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 3. juli 2024

### **Direktion**

David Højriis Ingvarthens  
Direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Ingvartsen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ingvartsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. juli 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Sven-Erik Vejlbj

statsautoriseret revisor  
mne25075



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ingvartsen Ejendomme ApS Frederikssundsvej 342, 1. 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 42 17 34 79
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	David Højriis Ingvartsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Ingvartsen Invest ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 377 t.kr. mod -2 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -116 t.kr. mod -123 t.kr. sidste år.

Selskabet har pr. 31. december 2023 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere selskabskapitalen ved indtjening i de kommende regnskabsår. Selskabet har gæld til selskabets ultimative ejer udgørende T.DKK 4.052. Den ultimative ejer har desuden tilkendegivet at ville opretholde den nødvendige finansiering som minimum frem til den ordinære generalforsamling i 2025. Selskabets årsrapport er derfor udarbejdet med forudsætning om fortsat drift.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>376.771</b>	<b>-1.795</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-78.739	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-345.840</u>	<u>-155.427</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-47.808</b>	<b>-157.222</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-67.809</u>	<u>34.162</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-115.617</u></b>	<b><u>-123.060</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-115.617</u>	<u>-123.060</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-115.617</u></b>	<b><u>-123.060</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	202.533	146.125
5	Investeringsjendomme	16.501.690	16.386.260
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.704.223</u>	<u>16.532.385</u>
6	Deposita	15.000	15.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.719.223</u></b>	<b><u>16.547.385</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	67.809
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>67.809</u>
	Likvide beholdninger	<u>1</u>	<u>1</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>67.810</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.719.224</u></b>	<b><u>16.615.195</u></b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-360.586	-244.969
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-320.586</b>	<b>-204.969</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.863.732	4.870.520
Gæld til pengeinstitutter	7.817.332	1.647.228
Deposita	237.665	148.090
Gæld til tilknyttede virksomheder	50.000	50.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.968.729	6.715.838
Kortfristet del af langfristet gæld	0	8.235.000
Anden gæld	4.071.081	1.869.326
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.071.081	10.104.326
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.039.810</b>	<b>16.820.164</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.719.224</b>	<b>16.615.195</b>

### 1 Økonomisk situation



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-121.909	-81.909
Årets overførte overskud eller underskud	0	-123.060	-123.060
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-244.969	-204.969
Årets overførte overskud eller underskud	0	-115.617	-115.617
	<b>40.000</b>	<b>-360.586</b>	<b>-320.586</b>



## Noter

---

### 1. Økonomisk situation

Selskabet har pr. 31. december 2023 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere selskabskapitalen ved indtjening i de kommende regnskabsår. Selskabet har gæld til selskabets ultimative ejer udgørende T.DKK 4.052. Den ultimative ejer har desuden tilkendegivet at ville opretholde den nødvendige finansiering som minimum frem til den ordinære generalforsamling i 2025. Selskabets årsrapport er derfor udarbejdet med forudsætning om fortsat drift.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	345.840	155.427
	<b><u>345.840</u></b>	<b><u>155.427</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	67.809	-34.162
	<b><u>67.809</u></b>	<b><u>-34.162</u></b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	146.125	0
Tilgang i årets løb	91.750	146.125
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>237.875</u></b>	<b><u>146.125</u></b>
Årets afskrivninger	-35.342	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-35.342</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>202.533</u></b>	<b><u>146.125</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	16.386.260	2.060.000
Tilgang i årets løb	<u>158.827</u>	<u>14.326.260</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>16.545.087</u></b>	<b><u>16.386.260</u></b>
Årets afskrivning	<u>-43.397</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-43.397</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>16.501.690</u></b>	<b><u>16.386.260</u></b>
<b>6. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>15.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>15.000</u></b>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ingvarthens Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og tab på debitorer.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

#### Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ingvartsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



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.

## David Højriis Ingvarstsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

David Højriis Ingvarstsen

Direktør

ID: 8eb5d35e-dce4-4262-81b9-4bf8bd7da2de

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 10:52:16

Underskrevet med MitID



## Sven-Erik Vejlbj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sven-Erik Vejlbj

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: d5d0560c-830b-46b6-a8cb-409b738162f2

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 11:21:20

Underskrevet med MitID



## David Højriis Ingvarstsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

David Højriis Ingvarstsen

Dirigent

ID: 8eb5d35e-dce4-4262-81b9-4bf8bd7da2de

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 12:15:24

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 11f01cWUYWR251926799

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).