



IF Invest ApS

Sønder Boulevard 67, 1720 København V


CVR-nr. 42 19 17 28

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Lasse Ingeman Michaelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for IF Invest 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2024

Direktion

Lasse Ingeman Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i IF Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IF Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af andre tilgodehavender t.kr. 14.070.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. juni 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	IF Invest ApS Sønder Boulevard 67 1720 København V CVR-nr.: 42 19 17 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 5. marts 2021 Hjemsted: København
Direktion	Lasse Ingeman Michaelsen, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i selskaber, der udvikler ejendomsprojekter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har andre tilgodehavender på t.kr. 14.070, hvor der er usikkerhed omkring værdiansættelsen. Ledelsen forventer de igangværende forhandlinger medfører, at der ikke er et nedskrivningsbehov. Såfremt forhandlingerne ikke faldet positivt ud, må det forventes at tilgodehavendet i al væsentlighed skal nedskrives.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 2.793.756, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.667.096.

Underskuddet i IF Invest ApS skyldes en stor investering, som ved regnskabets indlevering endnu ikke er helt afklaret, hvorfor der ud fra et forsigtighedsprincip er hensat til, hvis investeringen ikke kommer hjem.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttotab	2	-3.716.442	-63.795
Finansielle indtægter	3	498.622	272.624
Finansielle omkostninger	4	-504.237	-306.382
Resultat før skat		-3.722.057	-97.553
Skat af årets resultat		928.301	0
Årets resultat		-2.793.756	-97.553
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.793.756	-97.553
		-2.793.756	-97.553

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	120.000	20.000
Andre tilgodehavender		14.090.000	5.690.000
Finansielle anlægsaktiver		14.210.000	5.710.000
Anlægsaktiver i alt		14.210.000	5.710.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.972	0
Andre tilgodehavender		0	6.619
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		928.301	0
Tilgodehavender		946.273	6.619
Likvide beholdninger		238.935	2.604
Omsætningsaktiver i alt		1.185.208	9.223
Aktiver i alt		15.395.208	5.719.223

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-2.707.096	86.660
Egenkapital		-2.667.096	126.660
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.657.144	0
Anden gæld		200.000	2.329.734
Selskabsdeltagere og ledelse		3.400.329	3.200.000
Langfristede gældsforpligtelser		16.257.473	5.529.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.831	2.500
Anden gæld		1.725.000	60.329
Kortfristede gældsforpligtelser		1.804.831	62.829
Gældsforpligtelser i alt		18.062.304	5.592.563
Passiver i alt		15.395.208	5.719.223
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Særlige poster	2		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	86.660	126.660
Årets resultat	0	-2.793.756	-2.793.756
Egenkapital 31. december	40.000	-2.707.096	-2.667.096

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har andre tilgodehavender på t.kr. 14.070, hvor der er usikkerhed omkring værdiansættelsen. Ledelsen forventer de igangværende forhandlinger medfører, at der ikke er et nedskrivningsbehov. Såfremt forhandlingerne ikke faldet positivt ud, må det forventes at tilgodehavendet i al væsentlighed skal nedskrives.

	2023 DKK	2022 DKK
2 Særlige poster		
Hensættelse til tab på andre tilgodehavender	3.390.000	0
	3.390.000	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	497	0
Andre finansielle indtægter	498.125	272.624
	498.622	272.624
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	344.029	0
Andre finansielle omkostninger	160.208	306.382
	504.237	306.382

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
5 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	20.000	0
Tilgang i årets løb	100.000	20.000
Kostpris 31. december	120.000	20.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	120.000	20.000

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Linnésgade 16 ApS	København	50%

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Blokken 38 ApS og begrænset selvskyldnerkaution på 1,5 mio. DKK for HØV29 ApS overfor selskabernes bankforbindelse.

Virksomheden har ikke stillet yderligere pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IF Invest ApS for 2023 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.

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

Bruttotab

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

Bruttotab 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

kapitalinteresser

kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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