

---

# **IP Invest.2015 ApS.**

**CVR-nr.: 15997591**

Spodsbjergvej 341  
5900 Rudkøbing

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2024**

---

**Poul Erik Nikolajsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	IP Invest.2015 ApS. Spodsbjergvej 341 5900 Rudkøbing  e-mailadresse: ipnpen3@gmail.com  CVR-nr.: 15997591 Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K DK Danmark
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET HARTVIG & AALUND APS Nørrebro 55 5900 Rudkøbing DK Danmark CVR-nr.: 11157203 P-enhed: 1000190884

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for IP Invest.2015 ApS..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Rudkøbing, den 22/05/2024

## Direktion

Poul Erik Nikolajsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i IP Invest.2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for IP Invest.2015 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorers 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.

Rudkøbing, den 23/05/2024

REVISIONSFIRMAET HARTVIG & AALUND APS  
CVR-nr.: 11157203  
Michael Aalund, mne11207  
Registreret Revisor, medlem af FDR

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet i regnskabsåret har været udlejning af ejendomme og investeringsaktivitet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på kr. 544.940 og balancen pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.654.942.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da selskabet ikke overskrider nogen af de i årsregnskabsloven § 135 nævnte størrelser er betingelserne for at undlade revision opfyldt og årsrapporten er ikke revideret. Det indstilles til godkendelse på den ordinære generalforsamling, at selskabets årsrapport for 2024 heller ikke skal revideres.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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

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.

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.

Årsregnskabet er aflagt i danske kr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens §32.

#### Nettoomsætning

Huslejen indtægtsføres i takt med udlejningsperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til repræsentation, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

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 posterings direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	80 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til anskaffessummer.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Indestående bank/sparekasse er afstemt til deres noteringer pr. statusdagen.

**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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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.

På ejendommen Mellemgade 31, Nyborg påhviler der 2 realkreditlån med en kursværdi pr. 31.12.2023 på kr. 303.330. Ydelserne på begge realkreditlån betales af det offentlige.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>125.988</b>	<b>98.667</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-6.105	-6.105
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>119.883</b>	<b>92.562</b>
Andre finansielle indtægter		571.416	212.120
Øvrige finansielle omkostninger		-50	-604
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>691.249</b>	<b>304.078</b>
Skat af årets resultat	2	-146.309	-66.978
<b>Årets resultat</b>		<b>544.940</b>	<b>237.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	90.000
Overført resultat		422.940	147.100
<b>I alt</b>		<b>544.940</b>	<b>237.100</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		1.425.198	1.431.303
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.425.198</b>	<b>1.431.303</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.425.198</b>	<b>1.431.303</b>
Andre tilgodehavender		191.092	122.886
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>191.092</b>	<b>122.886</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.362.784	1.849.669
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>2.362.784</b>	<b>1.849.669</b>
Likvide beholdninger		40.963	117.194
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.594.839</b>	<b>2.089.749</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.020.037</b>	<b>3.521.052</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	200.000	200.000
Overført resultat		3.332.942	2.910.002
Forslag til udbytte		122.000	90.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.654.942</b>	<b>3.200.002</b>
Hensættelse til udskudt skat		24.214	31.347
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>24.214</b>	<b>31.347</b>
Gæld til realkreditinstitutter		178.971	176.147
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>178.971</b>	<b>176.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.293	14.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Skyldig selskabsskat		102.970	30.365
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.647	60.942
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>161.910</b>	<b>113.556</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>340.881</b>	<b>289.703</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.020.037</b>	<b>3.521.052</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	-6.105	-6.105
	<u>-6.105</u>	<u>-6.105</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-153.163	-68.271
Ændring af udskudt skat	7.133	1.818
Regulering vedrørende tidligere år	-279	-525
	<u>-146.309</u>	<u>-66.978</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	1.520.728
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.520.728</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-89.425
Årets afskrivning	-6.105
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-95.530</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1.425.198</b></u>

#### 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen udgør kr. 200.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen siden stiftelsestidspunktet.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	193.264	14.293	178.971	134.384
	<b>193.264</b>	<b>14.293</b>	<b>178.971</b>	<b>134.384</b>

#### 6. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Poul Nikolajsen, Spodsbjergvej 341, 5900 Rudkøbing.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

0