

Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999

ApS

Ny Vestergade 17 1, 1471 København K
CVR-nr. 27 61 24 66

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.01.25

Martin Lauge Faurschou Erlund
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 20

Selskabet

Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS
c/o Advokat Michael Nathan
Ny Vestergade 17 1
1471 København K
Telefon: 36 46 11 11
Hjemsted: København
CVR-nr.: 27 61 24 66
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Martin Lauge Faurschou Erlund

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. januar 2025

Direktionen

Martin Lauge Faurschou Erlund

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Im2 Ejendomsselskab af 5. Juli 1999 ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 7. januar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Joan Christensen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne32741

Resultatopgørelse

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
	1.274.909	1.173.221
2 Personaleomkostninger	-118.409	-141.108
	1.156.500	1.032.113
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-73.950
	1.156.500	958.163
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	-6.888.585
	1.656.500	-5.930.422
Finansielle indtægter	2.031	0
3 Finansielle omkostninger	-664.945	-496.435
	993.586	-6.426.857
4 Skat af årets resultat	-218.589	1.413.914
	774.997	-5.012.943
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	274.997	-5.012.943
	774.997	-5.012.943
I alt	774.997	-5.012.943

AKTIVER		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	33.000.000	32.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	103.128
5	Materielle anlægsaktiver i alt	33.000.000	32.603.128
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.000	2.000
	Anlægsaktiver i alt	33.002.000	32.605.128
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.276.473	1.324.418
	Andre tilgodehavender	25.460	1.851
	Tilgodehavender i alt	2.301.933	1.326.269
	Likvide beholdninger	670.321	522.968
	Omsætningsaktiver i alt	2.972.254	1.849.237
	Aktiver i alt	35.974.254	34.454.365

PASSIVER		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overkurs ved emission	170.000	170.000
	Overført resultat	9.990.479	9.715.482
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
	Egenkapital i alt	10.910.479	10.135.482
	Hensættelser til udskudt skat	2.436.768	2.323.056
	Hensatte forpligtelser i alt	2.436.768	2.323.056
7	Gæld til realkreditinstitutter	16.352.972	16.923.744
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	754.697	830.126
7	Deposita	1.006.862	853.117
7	Anden gæld	1.000.000	2.500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.114.531	21.106.987
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	607.297	615.358
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	200.000	200.000
	Selskabsskat	146.963	42.086
	Anden gæld	2.538.216	614
	Periodeafgrænsningsposter	0	10.782
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.512.476	888.840
	Gældsforpligtelser i alt	22.627.007	21.995.827
	Passiver i alt	35.974.254	34.454.365

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	250.000	170.000	9.715.482	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	274.997	500.000
Saldo pr. 30.06.24	250.000	170.000	9.990.479	500.000

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af fast ejendom.

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	86.625	112.500
Andre omkostninger til social sikring	132	122
Andre personaleomkostninger	31.652	28.486
I alt	118.409	141.108
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.375	24.332
Renteomkostninger i øvrigt	632.674	464.972
Øvrige finansielle omkostninger	9.896	7.131
Øvrige finansielle omkostninger	642.570	472.103
I alt	664.945	496.435

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	104.877	42.086
Årets regulering af udskudt skat	113.712	-1.456.000
I alt	218.589	-1.413.914

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.23	27.297.461	369.749
Afgang i året	0	-120.000
Kostpris pr. 30.06.24	27.297.461	249.749
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.23	0	-266.621
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	16.872
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.24	0	-249.749
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.23	5.202.539	0
Dagsværdireguleringer i året	500.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.24	5.702.539	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	33.000.000	0

6. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.07.23	2.000
Kostpris pr. 30.06.24	2.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	2.000

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	533.077	14.653.785	16.886.049	17.468.102
Gæld til tilknyttede virksomheder	74.220	0	828.917	901.126
Deposita	0	1.006.862	1.006.862	853.117
Anden gæld	0	800.000	1.000.000	2.500.000
I alt	607.297	16.460.647	19.721.828	21.722.345

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	33.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,5% - 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene har i regnskabsåret været fuldt udlejede. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Det er ledelsens vurdering, at der på det københavnske ejendomsmarked er en god stabilitet understøttet af den demografiske udvikling i København. Selskabets ejendomme er attraktivt beliggende med en god opdeling, der sikrer en stabil udlejning.

Den årlige vurdering af ejendommene sker med udgangspunkt i lejeniveau, beliggenhed og vedligeholdelsesstand, samt en fastsættelse af kapitaliseringsfaktor. Ledelsen tilstræber hermed en dagsværdi, som vurderes at være realistisk og rimelig.

Den konkrete dagsværdi er målt ud fra en kapitaliseringsfaktor på 4,5 - 5,5%. Ved en ændring på +/-0,5% vil ejendomsværdierne ændres med t.kr. -/+ 3.600.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.942 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.000.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.