



## Ingvartsen Ejendomme ApS

Frederikssundsvej 342, 1.  
2700 Brønshøj  
CVR-nr. 42173479

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2025

---

**David Højriis Ingvartsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ingvartsen Ejendomme ApS  
Frederikssundsvej 342, 1.  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 42173479  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

David Højriis Ingvartsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ingvartsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 30.06.2025

**Direktion**

**David Højriis Ingvartsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ingvartsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ingvartsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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 revisors 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30.06.2025

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Frederik Juhl Hestbæk**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47807

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere selskabets faste ejendomme samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Årets resultat blev et overskud på 197 t.kr. og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2024 182 t.kr.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets ejer. Ledelsen arbejder løbende med evaluering og optimering af selskabets drift og lånevilkår.

På dette grundlag aflægger ledelsen årsregnskabet med udgangspunkt i going concern.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis hvor præsentationen af selskabets ejendomme præsenteres som investeringsejendomme målt til dagsværdi i stedet for indregning som grunde og bygninger til kostpris, med fradrag for afskrivninger.

Praksisændringen medfører hhv. netto en forøgelse af investeringsejendomme på 255 t.kr. i 2023 og samt en reduktion af af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver på 43 t.kr. i 2023. Den samlede effekt på egenkapitalen udgør 305 t.kr. efter regulering af udskudt skat.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>721.026</b>	<b>376.771</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	254.913
Af- og nedskrivninger	1	(47.575)	(35.342)
<b>Driftsresultat</b>		<b>973.451</b>	<b>596.342</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(719.502)	(345.840)
<b>Resultat før skat</b>		<b>253.949</b>	<b>250.502</b>
Skat af årets resultat	3	(56.266)	(61.389)
<b>Årets resultat</b>		<b>197.683</b>	<b>189.113</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		197.683	189.113
<b>Resultatdisponering</b>		<b>197.683</b>	<b>189.113</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		17.100.000	16.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		154.958	202.533
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>17.254.958</b>	<b>17.002.533</b>
Deposita		15.000	15.000
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.269.958</b>	<b>17.017.533</b>
Udskudt skat		0	6.420
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>6.420</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1</b>	<b>6.421</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.269.959</b>	<b>17.023.954</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		141.827	(55.856)
<b>Egenkapital</b>		<b>181.827</b>	<b>(15.856)</b>
Udskudt skat		49.846	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.846</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.849.495	4.863.732
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.729.880	4.051.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.579.375</b>	<b>8.915.532</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	7.650	0
Bankgæld		6.142.250	7.817.332
Deposita		234.011	237.665
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	17.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Anden gæld		0	1.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.458.911</b>	<b>8.124.278</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.038.286</b>	<b>17.039.810</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.269.959</b>	<b>17.023.954</b>
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(360.586)	(320.586)
Ændring i regnskabspraksis	0	304.730	304.730
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>40.000</b>	<b>(55.856)</b>	<b>(15.856)</b>
Årets resultat	0	197.683	197.683
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>141.827</b>	<b>181.827</b>

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets ejer. På dette grundlag anser ledelsen det for passende at udarbejde årsregnskabet med udgangspunkt i going concern.

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	47.575	35.342
	<b>47.575</b>	<b>35.342</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	719.502	322.590
Øvrige finansielle omkostninger	0	23.250
	<b>719.502</b>	<b>345.840</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	56.266	61.389
	<b>56.266</b>	<b>61.389</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	16.545.087	237.875
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.545.087</b>	<b>237.875</b>
Opskrivninger primo	254.913	0
Årets opskrivninger	300.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>554.913</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(35.342)
Årets afskrivninger	0	(47.575)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(82.917)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.100.000</b>	<b>154.958</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Deposita kr.</b>
Kostpris primo	15.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2024 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.650	4.849.495	4.816.573
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	5.729.880	0
	<b>7.650</b>	<b>10.579.375</b>	<b>4.816.573</b>

## 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ingvartsen Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioretgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 8.180 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.100 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis hvor præsentationen af selskabets ejendomme er præsenteret som investeringsejendomme målt til dagsværdi i stedet for indregning som grunde og bygninger til kostpris.

Praksisændringen medfører hhv. netto en forøgelse af investeringsejendomme på 655 t.kr. i 2023 og samt en reduktion af af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver på 43 t.kr. i 2023. Den samlede effekt på egenkapitalen udgør 698 t.kr.

Praksisændringen har ikke skatteeffekt.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Foruden ændringer i regnskabspraksis som benævnt under "Ændringer i anvendt regnskabspraksis", er der foretaget mindre præciseringer af balanceposter, med henblik på at sikre et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Præciseringerne har hverken skatte- eller resultateffekt.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle aktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

---

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.