

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 2 / 6 2020

---

Bent Broberg  
Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## IMØVI A/S

Strandvejen 162, 3070 Snekkersten

CVR nr. 11 53 89 08

---

Årsrapport for 2019

---



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2-4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6-7
Resultatopgørelse 2019 .....	8
Balance pr. 31. december 2019 .....	9-10
Noter .....	11-12

## LEDELSESPÅTEGNING

1.

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2019 for Imovi A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 20. maj 2020

I direktionen:

Bent Broberg

I bestyrelsen:

Steffen Petersen

Bent Broberg

Karen Pernille Hammar

**Til kapitalejerne i Imovi A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Imovi A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBAs Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen 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 20. maj 2020

**REVISIONSFIRMAET  
EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR NR. 32 32 72 49

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-29381

I forbindelse med udarbejdelsen af selskabets årsrapport for 2019, skal direktionen og bestyrelsen udtale følgende:

Selskabets formål er at drive servicevirksomhed, herunder ejendomsadministration.

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud før skat på kr. 306.169, hvilket er mere end forventet. Dette skyldes værdiregulering af ejendommen, idet denne er opskrevet til nettosalgsværdi. Ejendommen er solgt i februar 2020.

Af selskabets balancesum på kr. 1.569.516 udgør egenkapitalen kr. 1.300.987.

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.

#### Ejerforhold:

Imovi Holding ApS, Strandvejen 162, 3070 Snekkersten .....	100%
--	------

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

De anvendte regnskabsprincipper er uændret i forhold til sidste år.

Vurderingsprincipperne for de væsentligste regnskabsposter er følgende:

Administrationsindtægter:

Indeholder periodens fakturerede salg af administrationsydelser med fradrag af evt. rabatter.

Administrationsomkostninger:

Omfatter de til salget henførbare omkostninger, herunder løn- og personaleomkostninger samt afskrivninger.

Skatter:

Selskabsskat af årets resultat beregnes med 22% +/- evt. tillæg/fradrag afhængig af årets aconto betalinger.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Imovi Holding ApS, og selskabsskat afregnes via moderselskabet Imovi Holding ApS.

Materielle anlægsaktiver:

Ejendomme værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Selskabets eneste ejendom er en mindre ejerlejlighed og formålet med anskaffelsen er først og fremmest at opnå et kapitalafkast ved et senere salg. Lejeforholdet er ikke typisk, hvorfor der ikke umiddelbart kan anvendes standardiserede afkastberegninger ved værdifastsættelsen. Man har derfor valgt at fastsætte denne ud fra en vurdering af offentliggjorte salgspriser på sammenlignelige lejligheder i nærområdet.

Øvrige aktiver er optaget til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede driftsmæssige afskrivninger. De driftsmæssige afskrivninger foretages lineært over aktivernes anslåede levealder således:

Inventar .....	over 5 år
Biler .....	over 7 år
Indretning af lokaler .....	10% lineært

Tilgodehavender værdiansættes ud fra en individuel vurdering og der foretages hensættelse til forventede tab.



Udskudt skat:

Der indregnes udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier. Skattemæssige underskud modregnes i beregningsgrundlaget, såfremt de med stor sandsynlighed kan udnyttes.

Et eventuelt nettoskatteaktiv aktiveres såfremt det vurderes at kunne realiseres inden for 3 år ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

8.

Noter

2018

	Administrationsindtægter .....	535.973	513.202
1	Ejendommens drift .....	1.483	-555
2	Administrationsomkostninger .....	<u>471.797</u>	<u>498.981</u>
	<b>Bruttoresultat</b>	65.659	13.666
	Finansieringsindtægter .....	964	0
	Finansieringsudgifter .....	<u>469</u>	<u>1.027</u>
	<b>Resultat før værdiregulering</b>	66.154	12.639
	Værdiregulering, ejendom .....	<u>240.015</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	306.169	12.639
3	Skat .....	<u>66.364</u>	<u>6.182</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>239.805</u>	<u>6.457</u>
		=====	=====
	Resultatdisponering:		
	Overført dagsværdireserve .....	189.412	2.200
	Overført til næste år .....	<u>50.393</u>	<u>4.257</u>
		239.805	6.457
		-----	-----

Noter2018**Aktiver:**

## Anlægsaktiver:

## Materielle anlægsaktiver:

4	Ejerlejlighed .....	1.340.015	1.100.000
---	---------------------	-----------	-----------

	1.340.015	1.100.000
--	-----------	-----------

## Finansielle anlægsaktiver:

Deposita .....	0	55.644
----------------	---	--------

	0	55.644
--	---	--------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>	1.340.015	1.155.644
----------------------------	-----------	-----------

## Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender fra salg .....	0	31.380
--------------------------------	---	--------

Mellemregning moderselskab .....	125.679	0
----------------------------------	---------	---

	125.679	31.380
--	---------	--------

Likvide beholdninger .....	103.822	94.086
----------------------------	---------	--------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	229.501	125.466
--------------------------------	---------	---------

<b>Aktiver i alt</b>	1.569.516	1.281.110
----------------------	-----------	-----------

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

10.

Noter2018**Passiver:**

	Egenkapital:		
5	Aktiekapital .....	500.000	500.000
	Reserve for dagsværdi .....	590.471	401.059
	Overført resultat .....	210.516	160.123
	Foreslået udbytte .....	0	0
	<u>Egenkapital i alt</u>	1.300.987	1.061.182
		-----	-----
	Hensættelser:		
6	Eventualskat .....	101.671	51.068
	<u>Hensættelser i alt</u>	101.671	51.068
		-----	-----
	Kortfristet gæld:		
	Anden gæld .....	81.201	98.538
	Skyldig selskabsskat/ sambeskatningsbidrag .....	15.761	6.488
	Feriepengeforpligtelse .....	39.816	39.816
	Mellemregning hovedaktionær .....	30.080	1.379
	Mellemregning moderselskab .....	0	22.639
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	166.858	168.860
		-----	-----
	<b>Passiver i alt</b>	1.569.516	1.281.110
		=====	=====

7 **Eventualforpligtelser**8 **Nærtstående parter**

**1 - Ejendommens drift:**

Selskabet ejer ejerlejlighed nr. 93, matr.nr. 5 N, Ll. Værløse By. Lejligheden har været udlejet til beboelse siden anskaffelsen.

Lejligheden er solgt pr. 18. februar 2020 og skødet er tinglyst den 5. marts 2020.

**2 - Administrationsomkostninger:**

Selskabet har i regnskabsåret haft 1½ ansat. Personalemkostninger udgør i alt kr. 380.453.

Der har ikke været udbetalt bestyrelseshonorar eller tantieme i regnskabsåret.

**3 - Skat:**

		<u>2018</u>
Beregnet selskabsskat .....	15.761	1.958
Regulering tidligere år .....	0	0
Regulering eventualskat .....	50.603	-306
Sambeskatningsbidrag .....	<u>0</u>	<u>4.530</u>
	66.364	6.182
	=====	=====

**4 - Ejerlejlighed:**

Ejerlejligheden er opført til dagsværdi, hvilket her svarer til netto-salgsværdien, idet lejligheden er solgt pr. 18. februar 2020.

**5 - Aktiekapital:**

Selskabets aktiekapital består af én aktieklasse, fordelt i aktier à kr. 50.000.

**6 - Eventualskat:**

Hensættelsen vedrører opskrivning af ejendommen.

**7 - Eventualforpligtelser:**

Til sikkerhed for betaling til ejerforeningen er der tinglyst pant for t.kr. 17.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Imovi Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2019 kr. 19.219. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

**8 - Nærtstående parter:**

Imovi Holding ApS, CVR nr. 19 62 53 03, Strandvejen 162, 3070 Snekkersten er moderselskab for koncernen. Direktør Bent Broberg, Strandvejen 162, 3070 Snekkersten er hovedaktionær i moderselskabet.

Mellemværender mellem koncernselskaberne forrentes på markedsvilkår. Selskabet har på markedsvilkår indgået huslejekontrakt med Bent Broberg.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bent Broberg

Direktør

Serienummer: CVR:11538908-RID:94963779

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-03 07:12:36Z

NEM ID 

## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-06-03 07:13:50Z

NEM ID 

## Bent Broberg

Dirigent

Serienummer: CVR:11538908-RID:94963779

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-03 07:28:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UC3Y5-L4ZF3-ZA80J-5CJF3-GXDDN-NUE5E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>