



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**IMEX TRADING APS**  
**NØRRE ALLE 16, 5500 MIDDELFART**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. oktober 2022

---

Joan Grønning

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Imex Trading ApS<br>Nørre Alle 16<br>5500 Middelfart   |
|                  | CVR-nr.: 11 96 58 73<br>Stiftet: 29. januar 1988<br>Kommune: Middelfart<br>Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| <b>Direktion</b> | Joan Grønning  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Langelandsvej 6<br>5500 Middelfart                                     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Imex Trading 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 26. oktober 2022

Direktion:

---

Joan Grønning

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Imex Trading ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Imex Trading ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Middelfart, den 26. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter erhvervsjendom og boligejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

|   | Note | 2021/22<br>kr.  | 2020/21<br>kr.   |
|---|------|-----------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>2.443</b>    | <b>-42.416</b>   |
| Personaleomkostninger.....                        | 1    | -157.000        | -55.000          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -532.758        | 1.706.395        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>-687.315</b> | <b>1.608.979</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 0               | 246.524          |
| Andre finansielle omkostninger.....               |      | -159.938        | -22.816          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>-847.253</b> | <b>1.832.687</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | 186.396         | -459.470         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>-660.857</b> | <b>1.373.217</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>        |      |                 |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....          |      | 500.000         | 56.500           |
| Overført resultat.....                            |      | -1.160.857      | 1.316.717        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>-660.857</b> | <b>1.373.217</b> |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                       | Note     | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                    |          | 4.500.000        | 5.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>4.500.000</b> | <b>5.000.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>4.500.000</b> | <b>5.000.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 3.933            | 1.545.962        |
| Tilgodehavende selskabsskat.....              |          | 62.128           | 197.324          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 4.938            | 1.957            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>70.999</b>    | <b>1.745.243</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....      | 4        | 3.082.644        | 2.246.524        |
| <b>Værdipapirer.....</b>                      |          | <b>3.082.644</b> | <b>2.246.524</b> |
| Likvide beholdninger.....                     |          | 174.382          | 118.189          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>3.328.025</b> | <b>4.109.956</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>7.828.025</b> | <b>9.109.956</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |                  |
| Selskabskapital.....                          |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud.....                        |          | 6.725.023        | 7.885.881        |
| Forslag til udbytte.....                      |          | 500.000          | 56.500           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>7.350.023</b> | <b>8.067.381</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 350.399          | 536.795          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>             |          | <b>350.399</b>   | <b>536.795</b>   |
| Selskabsskat.....                             |          | 62.128           | 27.764           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>5</b> | <b>62.128</b>    | <b>27.764</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 15.000           | 15.000           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....    |          | 0                | 407.426          |
| Anden gæld.....                               |          | 14.816           | 20.490           |
| Deposita mv.....                              |          | 35.659           | 35.100           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>65.475</b>    | <b>478.016</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>127.603</b>   | <b>505.780</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>7.828.025</b> | <b>9.109.956</b> |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                       | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt            |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021.....         | 125.000              | 7.885.880            | 56.500                 | 8.067.380        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                      | -1.160.857           | 500.000                | -660.857         |
| <b>Transaktioner med ejere</b>        |                      |                      |                        |                  |
| Ordinært udbytte.....                 |                      |                      | -56.500                | -56.500          |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b> | <b>125.000</b>       | <b>6.725.023</b>     | <b>500.000</b>         | <b>7.350.023</b> |

## NOTER

|  | 2021/22<br>kr.      | 2020/21<br>kr.           | Note     |
|--|---------------------|--------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>   |                     |                          | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:   | 1                   | 1                        |          |
| Løn og gager.....  | 157.000             | 55.000                   |          |
|  | <b>157.000</b>      | <b>55.000</b>            |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                     |                          | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 0                   | 27.764                   |          |
| Regulering af udskudt skat.....  | -186.396            | 431.706                  |          |
|  | <b>-186.396</b>     | <b>459.470</b>           |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                     |                          | <b>3</b> |
|  |                     | Investeringseje<br>domme |          |
| Kostpris 1. juli 2021.....   |                     | 2.522.322                |          |
| Tilgang.....   |                     | 32.758                   |          |
| <b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>   |                     | <b>2.555.080</b>         |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....  |                     | 2.477.678                |          |
| Årets værdireguleringer.....   |                     | -532.758                 |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....</b>  |                     | <b>1.944.920</b>         |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>  |                     | <b>4.500.000</b>         |          |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: |                     |                          |          |
|  | Boligud-<br>lejning | Erhvervsud-<br>lejning   |          |
| Dagsværdi 30. juni 2022.....   | 2.500.000           | 2.000.000                |          |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....  | 0                   | 532.758                  |          |

Boligejendommen består af udlejning i Odense, som blev anskaffet i 2002. Boligejendommens dagsværdi vurderes af ejendomsmægler med et indgående og aktuelt kendskab til lokalområdet.

Erhvervsjendom er beliggende i Middelfart. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje på 144 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 31 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Udover almindelig løbende vedligeholdelse er der i budgetperioden tillagt 12 tkr. på grund af ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand. Der er indregnet en inflationsrate på 1 % i terminalperioden.

## NOTER

## Note

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

4

Under omsætningsaktiver indgår depoter målt til dagsværdi med følgende beløb:

|   | Værdipapirer |
|---|--------------|
| Dagsværdi 30. juni 2022.....                    | 3.046.506    |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 249.171      |

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

|                   | 30/6 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2021<br>gæld i alt |
|-------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Selskabsskat..... | 62.128                  | 0                  | 0                      | 27.764                  |
|                   | <b>62.128</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>               | <b>27.764</b>           |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Imex Trading ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

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

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.