

IMANS ApS

Rugvej 23
2765 Smørum

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

05/12/2018

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden IMANS ApS
Rugvej 23
2765 Smørum

CVR-nr: 24220168
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Bankforbindelse Handelsbanken A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018 for Imans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 30/11/2016

Direktion

Niels Peter Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i IMANS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IMANS ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 (IESBA's 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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. Fejlinformationer 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 væsentlig 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.

Vejle, 30/11/2018

Carsten Thomsen , mne1341
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 973.141, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.755.720. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTORESULTAT:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

NETTOOMSÆTNING:

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor lejen er forfalden.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter administration og øvrige omkostninger.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter. Finansielle omkostninger omfatter renter til realkredit og pengeinstitut m.fl.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi og værdiregulering indgår i resultatopgørelsen under "værdiregulering af ejendommen". Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen. Investeringsejendomme indregnes på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Afkastkrav	Værdi af ejendomme
7,25%	7.900.000
7,75%	7.400.000
8,25%	6.900.000

Der er anvendt et afkastkrav på 7,75%.

TILGODEHAVENDE:

Tilgodehavende hos moderselskab er indregnet til nominal værdi.

PRIORITETSLÅN:

Prioritetsgælden er medregnet til pantebrevsrestgælden.

ØVRIGE GÆLDSPOSTER:

Depositum og anden gæld er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT:

Der er afsat skat med 22% af årets indkomst.

Der er afsat eventualskat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		543.714	409.787
Resultat af ordinær primær drift		543.714	409.787
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		750.000	44.223
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		4.489	101.411
Andre finansielle indtægter		6.500	10.618
Øvrige finansielle omkostninger		-130.392	-128.974
Ordinært resultat før skat		1.174.311	437.065
Skat af årets resultat	1	-201.170	-65.152
Årets resultat		973.141	371.913
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	150.000
Øvrige lovpligtige reserver		770.184	221.913
Overført resultat		52.957	0
I alt		973.141	371.913

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		7.650.000	6.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		7.650.000	6.900.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		650.000	750.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	650.000	750.000
Anlægsaktiver i alt		8.300.000	7.650.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		94.592	61.933
Periodeafgrænsningsposter		2.600	2.500
Tilgodehavender i alt		97.192	64.433
Likvide beholdninger		772	757
Omsætningsaktiver i alt		97.964	65.190
Aktiver i alt		8.397.964	7.715.190

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for opskrivninger		2.576.763	1.806.579
Overført resultat		52.957	0
Egenkapital i alt		2.755.720	1.932.579
Hensættelse til udskudt skat		755.000	645.000
Hensatte forpligtelser i alt		755.000	645.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.512.075	3.771.380
Deposita		180.103	265.177
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.692.178	4.036.557
Gæld til realkreditinstitutter		268.269	272.600
Gæld til banker		410.063	425.684
Skyldig selskabsskat		125.000	51.830
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		171.209	105.158
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		220.525	245.782
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.195.066	1.101.054
Gældsforpligtelser i alt		4.887.244	5.137.611
Passiver i alt		8.397.964	7.715.190

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	126.000	1.806.579	0	0	1.932.579
Betalt udbytte	0	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	770.184	52.957	150.000	973.141
Egenkapital, ultimo	126.000	2.576.763	52.957	0	2.755.720

Niels Sørensen og ANS Invest ApS ejer mere end 5% af selskabets indskudskapital.

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 18.000 i selskabsskat.

	2017/18	2016/17
	kr.	tkr.
Eventualskat	110.000	17
Skat af årets indkomst	95.000	50
Regulering tidligere år	-3.830	-2
	201.170	65

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2018	2017
	kr.	tkr.
Nom. kr. 650.000 Ans Invest ApS - ansvarlig indskudskapital	650.000	750
	650.000	750

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld pr.	Gæld pr.	Afdrag	Restgæld
	1/7 2017	30/6 2018	2018/19	30/6 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
Realkredit	3.199.776	2.971.295	229.669	1.750.000
Pantebrev	844.204	809.049	38.600	596.000
	4.043.980	3.780.344	268.269	2.346.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

	2018	2017
Sikkerhedsstillelser:	kr.	tkr.
Ejerpantebrev i ejendom er indlagt til sikkerhed for bankengagement	865.587	866

Andre forpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Selskabet kan ifalde hæftelse for selskabs- og udbytteskat.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har 1 ansat direktør uden vederlag.