

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

## Ejendomsselskabet IM ApS

Geminivej 4  
2670 Greve

CVR-nr. 25 27 71 55

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. maj 2024

---

Allan Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet IM 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 10. maj 2024

### **Direktion**

Allan Rasmussen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet IM ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet IM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. maj 2024

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 72 49

Bjarne Arntvel Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne9940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet IM ApS  
Geminivej 4  
2670 Greve

CVR-nr.: 25 27 71 55

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet: 17. marts 2000

Hjemsted: Greve

### Direktion

Allan Rasmussen, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom samt anden hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 111.494, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.543.998.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet IM ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	24 %
Installationer m.v.	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realisationsevne.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>840.236</b>	<b>968.283</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-641.455</u>	<u>-550.187</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>198.781</b>	<b>418.096</b>
Finansielle indtægter	2	37.008	30.342
Finansielle omkostninger	3	<u>-92.864</u>	<u>-86.416</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>142.925</b>	<b>362.022</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-31.431</u>	<u>-79.632</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>111.494</u></b>	<b><u>282.390</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>111.494</u>	<u>282.390</u>
		<b><u>111.494</u></b>	<b><u>282.390</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>13.005.610</u>	<u>13.324.810</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>13.005.610</u></b>	<b><u>13.324.810</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.005.610</u></b>	<b><u>13.324.810</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	406
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.661.968	1.115.526
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>42.899</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.661.968</u></b>	<b><u>1.158.831</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>275.438</u></b>	<b><u>70.807</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.937.406</u></b>	<b><u>1.229.638</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>15.943.016</u></b>	<b><u>14.554.448</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.418.998	5.307.504
<b>Egenkapital</b>		<b>5.543.998</b>	<b>5.432.504</b>
Hensættelse til udskudt skat		360.459	341.832
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>360.459</b>	<b>341.832</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.351.999	7.886.260
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.351.999</b>	<b>7.886.260</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	528.842	465.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	315.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.062	0
Selskabsskat		12.804	26.686
Anden gæld		92.352	0
Periodeafgrænsningsposter		0	61.238
Deposita		25.500	25.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>686.560</b>	<b>893.852</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.038.559</b>	<b>8.780.112</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.943.016</b>	<b>14.554.448</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	5.307.504	5.432.504
Årets resultat	0	111.494	111.494
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>5.418.998</u></b>	<b><u>5.543.998</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	5.025.114	5.150.114
Årets resultat	0	282.390	282.390
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>5.307.504</u></b>	<b><u>5.432.504</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>37.008</u>	<u>30.342</u>
	<b><u>37.008</u></b>	<b><u>30.342</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.406	0
Andre finansielle omkostninger	<u>88.458</u>	<u>86.416</u>
	<b><u>92.864</u></b>	<b><u>86.416</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.804	26.686
Årets udskudte skat	<u>18.627</u>	<u>52.946</u>
	<b><u>31.431</u></b>	<b><u>79.632</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	15.318.126
Tilgang i årets løb	<u>322.255</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>15.640.381</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.993.316
Årets afskrivninger	<u>641.455</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>2.634.771</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>13.005.610</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.351.648</u>	<u>9.880.841</u>	<u>528.842</u>	<u>7.438.691</u>
	<b><u><u>8.351.648</u></u></b>	<b><u><u>9.880.841</u></u></b>	<b><u><u>528.842</u></u></b>	<b><u><u>7.438.691</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabs bankgæld.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ishøj Mekaniske Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.m.



## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.881, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 23 udgør t.kr. 13.006.

# PENNEO

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

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

## Allan Rasmussen

Direktør

Serienummer: 5981ebb5-41a8-4c90-a9ec-93f79f0ddc8c

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-05-15 13:35:02 UTC



## Bjarne Jensen

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN, STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 32327249

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ff066d0d-1387-414f-a2be-178f6bc08562

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-05-16 14:16:35 UTC



## Allan Rasmussen

Dirigent

Serienummer: 5981ebb5-41a8-4c90-a9ec-93f79f0ddc8c

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-05-16 16:54:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: LMACH-YTEJ-3KUN5-2S57G-7GC8E-VN511

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 tidsstempelt 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/validator**