

IMA INVEST ApS  
Rahbeks Have 29  
4300 Holbæk

CVR-nr: 28 97 85 45

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2018

Muhittin Kayhan  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for IMA INVEST 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2018

Direktion:

Muhittin Kayhan

**Til den daglige ledelse i IMA INVEST ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for IMA INVEST ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Kalundborg, den 31. maj 2018

**Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S**  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26399610

Carsten Nielsen  
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

IMA INVEST ApS  
Rahbeks Have 29  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 28 97 85 45  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Muhittin Kayhan

**Revisor**

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2. sal  
4400 Kalundborg

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af huslejeindtægter fra ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## GENERELT

Årsregnskabet for IMA INVEST ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter forbrug af handelsvarer og færdigvarer for årets solgte varer.

### Andre eksterne omkostninger

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

**Skat af årets resultat**

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**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital****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.



Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

#### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

#### **Andre gældsforpligtelser**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Nettoomsætning	5.822.017	5.784.216
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-2.218.569	-1.943.960
Andre eksterne omkostninger	-100.008	-181.638
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>3.503.440</b>	<b>3.658.618</b>
Andre finansielle indtægter	0	29.496
Andre finansielle omkostninger	-589.324	-12.424.959
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.914.116</b>	<b>-8.736.845</b>
Skat af årets resultat	0	1.922.104
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.914.116</b>	<b>-6.814.741</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-6.181.081
Overført resultat	2.914.116	-633.660
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>2.914.116</b>	<b>-6.814.741</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	61.400.000	61.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>61.400.000</b>	<b>61.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>61.400.000</b>	<b>61.400.000</b>
Udskudt skatteaktiv	3.260.241	3.260.241
Periodeafgrænsningsposter	20.317	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.280.558</b>	<b>3.260.241</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.047</b>	<b>4.494</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.285.605</b>	<b>3.264.735</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>64.685.605</b>	<b>64.664.735</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overkurs ved emission	174.000	174.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.229.738	1.320.247
Overført resultat	-10.022.259	-12.936.375
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-8.492.521</b>	<b>-11.316.128</b>
Prioritetsgæld	66.744.302	69.805.475
Deposita	1.234.469	1.190.529
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>67.978.771</b>	<b>70.996.004</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	888.038	777.903
Kreditinstitutter	2.669.115	1.971.643
Anden gæld	730.829	921.129
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	911.373	1.314.184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.199.355</b>	<b>4.984.859</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>73.178.126</b>	<b>75.980.863</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>64.685.605</b>	<b>64.664.735</b>

## NOTER

		2017	2016
<b>1 Selskabets væsentligste aktivitet</b>			
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.			
<b>2 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	126.000	0	126.000
Overkurs ved emission	174.000	0	174.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.229.738	0	1.229.738
Overført resultat	-12.936.375	2.914.116	-10.022.259
	<u><b>-11.406.637</b></u>	<u><b>2.914.116</b></u>	<u><b>-8.492.521</b></u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Nielsen

---

Som Registreret revisor NEM ID  
RID: 1059477860054  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2018 kl.: 12:20:35  
Underskrevet med NemID

## Muhittin Kayhan

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-547865272320  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2018 kl.: 13:40:48  
Underskrevet med NemID

## Muhittin Kayhan

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-547865272320  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2018 kl.: 13:40:48  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 52462b71xHps12028289