

IMA INVEST ApS  
Rahbeks Have 29  
4300 Holbæk

CVR-nr: 28 97 85 45

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 til 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2021

Muhittin Kayhan  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. juli 2021

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 13. juli 2021

**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.

Årsregnskabet for IMA INVEST ApS for 2020 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**

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.

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

posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 gælds metode 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 nominal værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
Nettoomsætning	4.799.862	5.332.967
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-1.685.067	-1.948.759
Andre eksterne omkostninger	-353.866	-739.433
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.760.929</b>	<b>2.644.775</b>
Andre finansielle indtægter	31.860	19.683
Andre finansielle omkostninger	-3.474.255	-3.349.177
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-681.466</b>	<b>-684.719</b>
Skat af årets resultat	-145.228	-1.229.726
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-826.694</b>	<b>-1.914.445</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	37.821	-1.291.455
Overført resultat	-864.515	-622.990
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-826.694</b>	<b>-1.914.445</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger	45.500.000	49.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>45.500.000</b>	<b>49.550.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>45.500.000</b>	<b>49.550.000</b>
Udskudt skatteaktiv	3.027.264	3.023.434
Periodeafgrænsningsposter	0	20.317
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.027.264</b>	<b>3.043.751</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12.492</b>	<b>1.320.840</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.039.756</b>	<b>4.364.591</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>48.539.756</b>	<b>53.914.591</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overkurs ved emission	174.000	174.000
Overført resultat	-10.349.165	-9.484.650
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-10.049.165</b>	<b>-9.184.650</b>
Prioritetsgæld	53.271.354	58.003.876
Deposita	995.335	1.112.392
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>54.266.689</b>	<b>59.116.268</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.247.608	1.496.390
Kreditinstitutter	2.757.350	1.643.579
Anden gæld	190.932	442.202
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	126.342	400.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.322.232</b>	<b>3.982.973</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>58.588.921</b>	<b>63.099.241</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>48.539.756</b>	<b>53.914.591</b>



## NOTER

		2020	2019
<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	-37.821	37.821	0
Overført resultat	-9.484.650	-864.515	-10.349.165
	<u>-9.222.471</u>	<u>-826.694</u>	<u>-10.049.165</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  
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
RID: 1059477860054  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 14:40:48  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Muhittin Kayhan

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-547865272320  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 14:56:23  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Muhittin Kayhan

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-547865272320  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 14:56:23  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: acc6363bWMP242748655

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).