

---

# ***IMH Ejendomme ApS***

Vestergade 15 E, 4930 Maribo

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 29 30 90 94

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/5 2016

Kjeld Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for IMH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 17. maj 2016

## Direktion

Kjeld V. Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i IMH Ejendomme ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Næstved, den 17. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

IMH Ejendomme ApS  
Vestergade 15 E  
4930 Maribo

CVR-nr.: 29 30 90 94  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Maribo

**Direktion**

Kjeld V. Hansen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

**Pengeinstitut**

Lollands Bank  
Vestergade 3  
4930 Maribo

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering - herunder i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn derved beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 100.027, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 200.043.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabet har modtaget støtteerklæring, hvor selskabets hovedaktionær har erklæret at ville stille likviditet til rådighed i fornødent omfang til opretholdelse af driften.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til kostpris reduceret med ordinære afskrivninger. Grundet den generelle markedssituation knytter der sig usikkerhed til værdiansættelsen af de pågældende ejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>422.299</b>	<b>270.355</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-97.000	-96.925
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>325.299</b>	<b>173.430</b>
Finansielle indtægter	2	350	189
Finansielle omkostninger		-165.697	-164.129
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.952</b>	<b>9.490</b>
Skat af årets resultat	3	-59.925	-3.038
<b>Årets resultat</b>		<b>100.027</b>	<b>6.452</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		100.027	6.452
		<b>100.027</b>	<b>6.452</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		4.743.854	4.840.854
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.743.854</b>	<b>4.840.854</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.743.854</b>	<b>4.840.854</b>
Andre tilgodehavender		6.053	83.364
Udskudt skatteaktiv	6	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.053</b>	<b>83.364</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>363.503</b>	<b>72.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>369.556</b>	<b>155.990</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.113.410</b>	<b>4.996.844</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-325.043	-425.070
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-200.043</b>	<b>-300.070</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.243.751	3.370.776
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>3.243.751</b>	<b>3.370.776</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	133.278	126.706
Modtagne forudbetalinger fra kunder		239.281	239.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.429	20.008
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.575.454	1.514.854
Selskabsskat		59.925	3.038
Anden gæld		43.335	22.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.069.702</b>	<b>1.926.138</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.313.453</b>	<b>5.296.914</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.113.410</b>	<b>4.996.844</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	97.000	96.925
	<b>97.000</b>	<b>96.925</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	350	189
	<b>350</b>	<b>189</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	59.925	3.038
	<b>59.925</b>	<b>3.038</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		5.094.674
Kostpris 31. december		5.094.674
Ned- og afskrivninger 1. januar		253.820
Årets afskrivninger		97.000
Ned- og afskrivninger 31. december		350.820
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>4.743.854</b>
Afskrives over		50 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 3.250.000.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-425.070	-300.070
Årets resultat	0	100.027	100.027
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-325.043</b>	<b>-200.043</b>

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	-131.247	-110.349
Overført til udskudt skatteaktiv	131.247	110.349
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opgjort skatteaktiv	131.247	110.349
Nedskrivning til vurderet værdi	-131.247	-110.349
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.497.406	2.685.863
Mellem 1 og 5 år	746.345	684.913
Langfristet del	3.243.751	3.370.776
Inden for 1 år	133.278	126.706
	<b>3.377.029</b>	<b>3.497.482</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Vesterbrogade 57A

Refshalevej 15

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for IMH Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## **Regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.