



Statsautoriseret revisor  
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor  
Thomas Utke Rask

## IMM Ejendomsinvest ApS

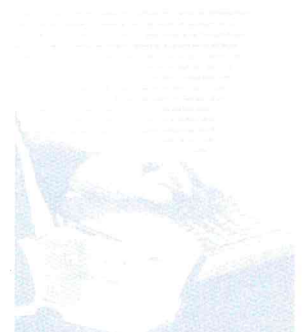
Hasselvænget 36  
7800 Skive

CVR-nr: 32321399

## ÅRSRAPPORT 1. januar 2023 til 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 11/1 2024

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for IMM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 18<sup>de</sup> 2024

**Direktion**

Jens Holm

Verner Buch

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i IMM Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for IMM Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Jebjerg, den 18/4 2024

**Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 10422183

Thomas Utke Rask  
statsautoriseret revisor  
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	IMM Ejendomsinvest ApS Hasselvænget 36 7800 Skive
	CVR-nr.: 32 32 13 99 Hjemsted: 779 - Skive Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Holm Verner Buch
<b>Revisor</b>	Dahl, Rask & Partnere Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergades Butikstorv 1, Jebjerg 7870 Roslev

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

### **Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for IMM Ejendomsinvest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### 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.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger/lønomsøstninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	25-50 år

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### 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. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>212.635</b>	<b>174.208</b>
1 Personalemkostninger.....	-2.844	-2.775
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-49.324	-50.792
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>160.467</b>	<b>120.641</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	14
Andre finansielle omkostninger.....	-53.811	-35.809
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>106.656</b>	<b>84.846</b>
Skat af årets resultat.....	-30.677	-25.001
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>75.979</b>	<b>59.845</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	75.979	59.845
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>75.979</b>	<b>59.845</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
2 Grunde og bygninger .....	3.306.660	3.354.769
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.306.660</b>	<b>3.354.769</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.306.660</b>	<b>3.354.769</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	15.580	13.796
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>15.580</b>	<b>13.796</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>15.580</b>	<b>13.796</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.322.240</b>	<b>3.368.565</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Selskabskapital .....	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger .....	115.531	118.756
Overført resultat.....	302.302	226.323
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>497.833</b>	<b>425.079</b>
Prioritetsgæld.....	2.324.173	2.448.448
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.324.173</b>	<b>2.448.448</b>
Kreditinstitutter.....	101.864	114.181
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	56.425	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.000	12.090
Selskabsskat.....	32.204	19.027
Anden gæld.....	11	10
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	299.730	299.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>500.234</b>	<b>495.038</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.824.407</b>	<b>2.943.486</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.322.240</b>	<b>3.368.565</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Selskabskapital primo.....	80.000	80.000
<b>Selskabskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Reserve for opskrivninger primo.....	118.756	121.981
Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat.....	-3.225	-3.225
<b>Reserve for opskrivninger ultimo.....</b>	<b>115.531</b>	<b>118.756</b>
Overført resultat, primo .....	226.323	166.478
Årets resultat.....	75.979	59.845
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>302.302</b>	<b>226.323</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>497.833</b>	<b>425.079</b>

NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring.....	2.844	2.775
	<u>2.844</u>	<u>2.775</u>

Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget 0 fuldtidsansatte.

	Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	3.507.450
Tilgang i årets løb.....	0
Afgang i årets løb.....	0
	<u>3.507.450</u>
Kostpris 31. december 2023	3.507.450
Opskrivninger, primo.....	152.251
Afgang i årets løb.....	-4.135
	<u>148.116</u>
Opskrivninger 31. december 2023	148.116
Af-/nedskrivninger, primo.....	-304.930
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-43.976
	<u>-348.906</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-348.906
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b><u>3.306.660</u></b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
**Eventualforpligtelser**  
 Ingen

NOTER

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Viborgvej 249A, Nr. Søby, 7840 Højslev**, bogført værdi: 1.111.044 heraf udgør opskrivninger 148.116.

Realkreditpantebrev - 913.000 DKK - Totalkredit A/S

Ejerpantebrev - 200.000 DKK - Sparekassen Vendsyssel

**Hostrupvej 5, Lem, 7860 Spøttrup**, bogført værdi: 625.747 heraf udgør opskrivninger 0.

Realkreditpantebrev - 664.000 DKK - Nykredit Realkredit A/S

**Gammelgårdsvej 3, Skive, 7800 Skive**, bogført værdi: 606.852 heraf udgør opskrivninger 0.

Realkreditpantebrev - 576.000 DKK - DLR Kredit A/S

**Hostrupvej 3A, Lem, 7860 Spøttrup**, bogført værdi: 229.256 heraf udgør opskrivninger 0.

Realkreditpantebrev - 387.000 DKK - DLR Kredit A/S

**Egevej 4, Lem, 7860 Spøttrup**, bogført værdi: 731.500 heraf udgør opskrivninger 0.

Realkreditpantebrev - 628.000 DKK - DLR Kredit A/S

Ejerpantebrev - 120.000 DKK - Sparekassen Vendsyssel

**5 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jens Holm, Kielgastvej 41, 7800 Skive

Verner Buch, Hasselvænget 36, 7800 Skive