

# Imers Invest ApS

Digevænget 17  
7700 Thisted

CVR-nr. 32 34 63 75

## Årsrapport for 2021



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. juli 2022

---

Lene Imer  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Imer 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Sjælland, den 4. juli 2022

### **Direktion**

Lene Imer  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejeren i Imers Invest ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Imers Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 revisorers 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.

Thisted, den 4. juli 2022

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

Troels Nørgaard Ifversen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne2501

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

Imers Invest ApS  
Digevænget 17  
7700 Thisted

Telefon: 97 93 05 73

E-mail: jens@imers.dk

CVR-nr.: 32 34 63 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Thisted

**Direktion**

Lene Imer, direktør

**Revisor**

REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 828.468, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.702.597.

### **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 Imers Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksom- heder 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 resultatopgø- relsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumule- rede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi op- gjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Ne- gativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalinteresser vurderes årligt for indi- kationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller grup- pe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn- skabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>354.224</b>	<b>198.723</b>
Afskrivninger		-51.097	-54.551
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>303.127</b>	<b>144.172</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		0	-289.185
Finansielle indtægter	2	782.043	157.435
Finansielle omkostninger	3	-22.984	-18.760
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.062.186</b>	<b>-6.338</b>
Skat af årets resultat		-233.718	-54.894
<b>Årets resultat</b>		<b>828.468</b>	<b>-61.232</b>
Overført resultat		828.468	-61.232
		<b>828.468</b>	<b>-61.232</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.575.448	1.612.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.207	27.616
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.588.655</b>	<b>1.639.751</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.588.655</b>	<b>1.639.751</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.750	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		59.769	32.765
Andre tilgodehavender		1.872.763	1.772.287
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.976.282</b>	<b>1.805.052</b>
Værdipapirer		2.261.550	1.634.325
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.261.550</b>	<b>1.634.325</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.110</b>	<b>3.039</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.313.942</b>	<b>3.442.416</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.902.597</b>	<b>5.082.167</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.622.597	3.794.129
<b>Egenkapital</b>		<b>4.702.597</b>	<b>3.874.129</b>
Hensættelse til udskudt skat		46.691	39.265
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>46.691</b>	<b>39.265</b>
Gæld til realkreditinstitutter		591.120	686.882
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>591.120</b>	<b>686.882</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	98.000	98.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		189.669	111.249
Selskabsskat		184.712	42.507
Anden gæld		89.808	230.135
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>562.189</b>	<b>481.891</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.153.309</b>	<b>1.168.773</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.902.597</b>	<b>5.082.167</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	3.794.129	3.874.129
Årets resultat	0	828.468	828.468
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>4.622.597</b>	<b>4.702.597</b>

## Noter

## 1 Oplysning om dagsværdi

Beholdningen af værdipapirer består udelukkende af børsnoterede aktier, der handles på et reguleret marked. Dagsværdien svarer til kursværdien pr. 31. december 2021.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede aktier udgør 2.261.550 kr.  
Ændringen i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør 540.566 kr.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	171.614	17.385
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.982	1.586
Renteindtægter fra kapitalinteresser	-3.355	0
Andre finansielle indtægter	71.236	34.476
Kursreguleringer	540.566	103.988
	<b>782.043</b>	<b>157.435</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	22.984	18.760
	<b>22.984</b>	<b>18.760</b>
<b>4 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2021	0	100.701
Kostpris 31. december 2021	0	100.701
Værdireguleringer 1. januar 2021	0	-100.701
Værdireguleringer 31. december 2021	0	-100.701
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021 kr.	Gæld 31. december 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	784.882	689.120	98.000	346.494
	<b>784.882</b>	<b>689.120</b>	<b>98.000</b>	<b>346.494</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Imers Invest af 2017 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 719, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.575.