

# ITMC Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: N ordre Strandvej 119 1. B., 3150 Hellebæk

**CVR-nummer 35 20 87 63**

## Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2019**

---

Søren Boelskov Isaksen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger                        | 1  |
| Ledelsesberetning                          | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Regnskabspraksis                           | 5  |
| Resultatopgørelse                          | 8  |
| Balance                                    | 9  |
| Noter til årsregnskabet                    | 11 |

## Selskabsoplysninger

|                       |                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>      | ITMC Ejendomme ApS<br>Nordre Strandvej 119 1. B.<br>3150 Hellebæk<br><br>Hjemstedskommune: Helsingør |
| <b>Direktion</b>      | Søren Boelskov Isaksen                                                                               |
| <b>Revision</b>       | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s<br>Kongevejen 3<br>3000 Helsingør                         |
| <b>Stiftelsesdato</b> | 2. april 2013                                                                                        |
| <b>Regnskabsår</b>    | 1. januar - 31. december                                                                             |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for ITMC Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser forsat betingelserne for unklare revision for opfyldte

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellebæk, den 14. juni 2019

### Direktion

Søren Boelskov Isaksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i ITMC Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for ITMC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Helsingør, den 14. juni 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE23307

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ITMC Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. ITMC LTD fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab ITMC LTD. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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 nettorealisationstværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                     | 2018          | 2017          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>48.474</b> | <b>51.530</b> |
| 4 Afskrivninger                          | 0             | 6.474         |
| <b>Resultat af primær drift</b>          | <b>48.474</b> | <b>45.056</b> |
| 2 Finansielle omkostninger               | 44.666        | 43.444        |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>3.808</b>  | <b>1.612</b>  |
| 3 Skat af årets resultat                 | 3.664         | 1.210         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>144</b>    | <b>402</b>    |
| <b>Resultatdisponering:</b>              |               |               |
| Udbytte for regnskabsåret                | 0             | 0             |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret | 0             | 0             |
| Overført til overført resultat           | 144           | 402           |
| <b>Disponeret</b>                        | <b>144</b>    | <b>402</b>    |

## Balance 31. december

### Aktiver

| Note                                    | 2018             | 2017             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                     | 2.800.328        | 2.800.328        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0                | 0                |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>       | <b>2.800.328</b> | <b>2.800.328</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    | <b>2.800.328</b> | <b>2.800.328</b> |
| Andre tilgodehavender                   | 0                | 4.738            |
| Udsudte skatteaktiver                   | 950              | 1.270            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  | <b>950</b>       | <b>6.008</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>             | <b>9.375</b>     | <b>16.803</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                | <b>10.325</b>    | <b>22.811</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>2.810.653</b> | <b>2.823.139</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

| Note                                            | 2018             | 2017             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                 | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                               | -90.218          | -90.362          |
| Foreslået udbytte                               | 0                | 0                |
| <b>5 Egenkapital</b>                            | <b>-10.218</b>   | <b>-10.362</b>   |
| <br>                                            |                  |                  |
| 6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 1.706.235        | 1.587.260        |
| <b>Langfristet gæld</b>                         | <b>1.706.235</b> | <b>1.587.260</b> |
| <br>                                            |                  |                  |
| 6 Kreditinstitutter i øvrigt                    | 68.500           | 4.798            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder               | 1.016.450        | 1.215.101        |
| 3 Skyldig selskabsskat                          | 4.686            | 1.342            |
| Anden gæld                                      | 25.000           | 25.000           |
| <b>Kortfristet gæld</b>                         | <b>1.114.636</b> | <b>1.246.241</b> |
| <br>                                            |                  |                  |
| <b>Gæld i alt</b>                               | <b>2.820.871</b> | <b>2.833.501</b> |
| <br>                                            |                  |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                           | <b>2.810.653</b> | <b>2.823.139</b> |
| <br>                                            |                  |                  |
| 7 Eventualforpligtelser                         |                  |                  |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                      | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                                       |               |               |
| Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen. |               |               |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                                    |               |               |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder                | 21.349        | 23.511        |
| Renteomkostninger i øvrigt                                           | 23.317        | 19.933        |
|                                                                      | <b>44.666</b> | <b>43.444</b> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                                      |               |               |
| Aktuel skat af årets resultat                                        | 3.344         | 1.210         |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat                              | 320           | 0             |
| Skat vedrørende tidligere år                                         | 0             | 0             |
|                                                                      | <b>3.664</b>  | <b>1.210</b>  |

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

|                                            | Grunde og<br>bygninger      | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
|                                            | <u>                    </u> | <u>                    </u>                   |
| Anskaffelsessum 1. januar                  | 2.800.328                   | 32.368                                        |
| Årets tilgang                              | 0                           | 0                                             |
| Årets afgang                               | 0                           | 0                                             |
|                                            | <u>2.800.328</u>            | <u>32.368</u>                                 |
| Anskaffelsessum 31. december               | <u>2.800.328</u>            | <u>32.368</u>                                 |
| <br>                                       |                             |                                               |
| Afskrivninger 1. januar                    | 0                           | 32.368                                        |
| Årets afskrivninger                        | 0                           | 0                                             |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | 0                           | 0                                             |
|                                            | <u>0</u>                    | <u>0</u>                                      |
| Afskrivninger 31. december                 | <u>0</u>                    | <u>32.368</u>                                 |
| <br>                                       |                             |                                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b><u>2.800.328</u></b>     | <b><u>0</u></b>                               |

Ejendommen er optaget til dagsværdi ud fra en afkastberegning. Ejendommen har anvendt en afkastprocent på 3,5. Dette giver en Kw. pris på kr. 25.225

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

|                                 | Selskabs-<br>kapital        | Overført<br>resultat        | Foreslået<br>udbytte        |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                 | <u>                    </u> | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000                      | -90.362                     | 0                           |
| Udbetalt udbytte                | 0                           | 0                           | 0                           |
| Årets resultat                  | 0                           | 144                         | 0                           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>80.000</u></b>        | <b><u>-90.218</u></b>       | <b><u>0</u></b>             |

2018

2017

### 6 Kreditinstitutter i øvrigt

|                    |                         |                         |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Forfald efter 5 år | 1.424.555               | 1.328.640               |
| Forfald 1-5 år     | 281.680                 | 258.620                 |
| Forfald inden 1 år | 68.500                  | 4.798                   |
|                    | <b><u>1.774.735</u></b> | <b><u>1.592.058</u></b> |

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ITMC LTD som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

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.

## Søren Boelskov Isaksen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-833296834123  
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2019 kl.: 15:24:59  
Underskrevet med NemID

## Søren Boelskov Isaksen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-833296834123  
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2019 kl.: 15:24:59  
Underskrevet med NemID

## Bent Flemming Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 90278186  
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2019 kl.: 19:37:25  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 84a29e50hhwn23107713

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).