

Immo Slagelse ApS

Fisketorvet 6, 4200 Slagelse

CVR-nr. 36 93 03 49

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

Søren Kelsen

8/12-2017





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Immo Slagelse ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30. november 2017
Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Kirsten Nielsen'.

Kirsten Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Immo Slagelse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Immo Slagelse ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 30. november 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Uffe Black Jensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Immo Slagelse ApS
Adresse, postnr., by	Fisketorvet 6, 4200 Slagelse
CVR-nr.	36 93 03 49
Stiftet	12. juni 2015
Hjemstedskommune	Slagelse
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Kirsten Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 103.794 kr. mod et underskud på 23.700 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 130.094 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Ændring af anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med udvidelse af selskabets udlejningsaktivitet, er der sket en ensretning af selskabets afregningsprocesser vedrørende forbrugsregnskaber for vand og varme. Forbrugsregnskaber overfor lejer indregnes fremadrettet ikke længere i selskabets resultatopgørelse. Der henvises til yderligere omtale af forholdet under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har 1/8-2017 købt ejendommen Kirkevænget 9 i Kirke Stillinge.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	1.729.454	1.189.502
2	Personaleomkostninger	-63.678	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-419.165	-354.910
	Resultat før finansielle poster	1.246.611	834.592
	Finansielle indtægter	614	0
	Finansielle omkostninger	-1.108.627	-857.295
	Resultat før skat	138.598	-22.703
3	Skat af årets resultat	-34.804	-997
	Årets resultat	103.794	-23.700
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	103.794	-23.700
		103.794	-23.700

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	30.229.260	22.545.090
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.245.000	0
		<u>31.474.260</u>	<u>22.545.090</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.474.260</u>	<u>22.545.090</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.208	0
	Udsudte skatteaktiver	0	12.736
	Andre tilgodehavender	25.043	0
	Periodeafgrænsningsposter	23.372	0
		<u>73.623</u>	<u>12.736</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.037</u>	<u>80</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>98.660</u>	<u>12.816</u>
	AKTIVER I ALT	<u>31.572.920</u>	<u>22.557.906</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	80.094	-23.700
	Egenkapital i alt	130.094	26.300
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.224	0
	Hensatte forpligtelser i alt	2.224	0
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.148.046	13.549.214
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.686.876	7.350.000
		24.834.922	20.899.214
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	398.372	378.969
	Gæld til banker	5.153.663	212.872
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.400	11.950
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.655	15.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	37.345	13.733
	Deposita	750.496	598.521
	Anden gæld	216.749	401.346
		6.605.680	1.632.392
	Gældsforpligtelser i alt	31.440.602	22.531.606
	PASSIVER I ALT	31.572.920	22.557.906

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	50.000	-23.700	26.300
Korrigeret egenkapital 1. juli 2016	50.000	-23.700	26.300
Overført, jf. resultatdisponering	0	103.794	103.794
Egenkapital 30. juni 2017	<u>50.000</u>	<u>80.094</u>	<u>130.094</u>

Som følge af ændret regnskabspraksis er egenkapitalen primo korrigeret med -158.834. Der henvises til note 1.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Immo Slagelse ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalsopgørelse fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret for præsentation af forbrugsregnskaber. Tidligere blev omkostninger og indtægter vedrørende vand og varme præsenteret i selskabets resultatopgørelse, hvor de fremadrettet indregnes i balancen, som enten andre tilgodehavender/anden gæld. Ændringen af regnskabspraksis har væsentlig påvirket årets resultat.

Ændringen har påvirket årets resultat før skat med 182 tkr. (2015/16: 204 tkr.) og efter skat med 40 tkr. (2015/16: 45 tkr.) og dermed selskabets egenkapital med 142 tkr. (2015/16: 159 tkr.)

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede praksis.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og a/c indbetalinger vedrørende fælles udgifter. Indtægterne indregnes som omsætning, hvis ydelsen til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendommen, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

kr.		<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2	Personaleomkostninger		
	Lønninger	<u>63.678</u>	<u>0</u>
		<u>63.678</u>	<u>0</u>
	 Antal ansatte på balancedagen	 <u>3</u>	 <u>0</u>
3	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.844	13.733
	Årets regulering af udskudt skat	<u>14.960</u>	<u>-12.736</u>
		<u>34.804</u>	<u>997</u>
4	Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
			I alt
	Kostpris 1. juli 2016	<u>22.900.000</u>	<u>0</u>
	Tilgange	<u>8.103.335</u>	<u>1.245.000</u>
	Kostpris 30. juni 2017	<u>31.003.335</u>	<u>1.245.000</u>
	Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	<u>354.910</u>	<u>0</u>
	Afskrivninger	<u>419.165</u>	<u>0</u>
	Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>774.075</u>	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>30.229.260</u>	<u>1.245.000</u>
	Afskrives over	<u>50 år</u>	

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden International Immobiliare ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor Jyske Bank er stillet pant i en to af virksomhedens ejendomme for en værdi af 12.500 tkr.. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 15.186 tkr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 13.546 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 22.168 tkr.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

7 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Hjemsted

International Immobiliare ApS

Slagelse