

I.M Ejendomme ApS

Dallundvej 34 A, 5471 Søndersø

CVR-nr. 38 82 45 46

**Årsrapport for perioden
28. juli 2017 til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. juni 2019

Sayed Imran Masomi
dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 28. juli - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. juli 2017 - 31. december 2018 for I.M 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 11. juni 2019

Direktion

Sayed Imran Masomi

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i I.M Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for I.M Ejendomme ApS for regnskabsåret 28. juli 2017 - 31. december 2018 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 vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense, den 11. juni 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36180

Selskabsoplysninger

Selskabet	I.M Ejendomme ApS Dallundvej 34 A 5471 Søndersø CVR-nr.: 38 82 45 46 Regnskabsperiode: 28. juli 2017 - 31. december 2018 Stiftet: Hjemsted: Nordfyns kommune
Direktion	Sayed Imran Masomi
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af lejligheder til private samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 64.966, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 114.966.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 28. juli - 31. december

	Note	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		86.580
Værdireguleringer af investeringsaktiver		74.986
Resultat før finansielle poster		161.566
Finansielle omkostninger	2	-77.630
Resultat før skat		83.936
Skat af årets resultat	3	-18.970
Årets resultat		64.966
Overført resultat		64.966
		64.966

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	4	<u>1.952.746</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.952.746</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.952.746</u>
Likvide beholdninger		<u>89.810</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>89.810</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.042.556</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017/18
		kr.
Passiver		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		64.966
Egenkapital		114.966
Hensættelse til udskudt skat		4.507
Hensatte forpligtelser i alt		4.507
Gæld til realkreditinstitutter		1.224.380
Deposita		58.900
Langfristede gældsforpligtelser		1.283.280
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		90.860
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		498.030
Selskabsskat		14.463
Anden gæld		36.450
Kortfristede gældsforpligtelser		639.803
Gældsforpligtelser i alt		1.923.083
Passiver i alt		2.042.556
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 28. juli	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	64.966	64.966
Egenkapital 31. december	50.000	64.966	114.966

Noter

	<u>2017/18</u> kr.
1 Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	<u>77.630</u>
	<u>77.630</u>
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	14.463
Årets udskudte skat	<u>4.507</u>
	<u>18.970</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 28. juli	0
Tilgang i årets løb	1.877.760
Kostpris 31. december	1.877.760
Værdireguleringer 28. juli	0
Årets værdireguleringer	74.986
Værdireguleringer 31. december	74.986
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.952.746

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringslejemål består af 2 ejerlejligheder på i alt 106 kvm.

Investeringsejendommen er beliggende i Odense City. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksismålt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendommene beliggende i Odense City 5%

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 17.866 kr./kvm.

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	2.163.173	1.952.746	1.780.578
Ændring i dagsværdi	210.427	0	-172.168

5 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.315, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.953.

Til sikkerhed for ejerforeningsbidrag, er der givet givet pant i ejendommen nominelt t.kr. 41, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.953.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.M Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejerforening mv. indeholder omkostninger til ejerforeningen samt el, vand og varme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien af basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Forrentningskravet er fastsat til 5%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.