

## **IM Ejendomme A/S**

Elmevej 42  
2670 Greve  
CVR nr. 83 18 78 16

Årsrapport for 1. oktober 2015 - 30. september 2016  
(39. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2017

dirigent

## Selskabsoplysninger

Hjemsted: Greve

### **Direktion**

Ivan Madsen

### **Bestyrelse**

Ivan Madsen

Helle Thuesen Madsen

Per Madsen

### **Revision**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S

Ragnagade 7, 2100 København Ø

CVR-nr. 31 61 15 20

PO/JL  
A1621216

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	3
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10
Noter .....	12

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for IM Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Greve, den 15. januar 2017

I direktionen:

Ivan Madsen

Greve, den 15. januar 2017

I bestyrelsen:

Ivan Madsen

Helle Thuesen Madsen

Per Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i IM Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for IM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 heraf, 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. januar 2017  
ReviPoint A/S

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

En af selskabets ejendomme nedbrændte den 19. september 2015, og selskabets forsikringselskab er indstillet på at dække brandskader m.m.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 4.427.532.

Egenkapitalen udgør kr. 5.457.938.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IM Ejendomme A/S for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt ikke-fakturerede indtægter vedrørende uafsluttede igangværende serviceleverancer, og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkredittlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris, reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger .....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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%.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	2014/15
BRUTTORESULTAT .....	5.486.054	279.842
Afskrivninger .....	<u>-32.421</u>	<u>-90.729</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....	5.453.633	189.113
Finansielle indtægter .....	177.605	31.982
Finansielle omkostninger .....	<u>-56.993</u>	<u>-68.314</u>
RESULTAT FØR SKAT .....	5.574.245	152.781
Skat af årets resultat .....	1 <u>-1.146.713</u>	<u>-37.977</u>
ÅRETS RESULTAT .....	<u>4.427.532</u>	<u>114.804</u>
 <b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	4.301.032	-9.696
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>126.500</u>	<u>124.500</u>
Disponeret i alt .....	<u>4.427.532</u>	<u>114.804</u>

**Balance pr. 30. september 2016**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>30/9-15</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger .....	<u>1.012.148</u>	<u>2.667.552</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....	<u>1.012.148</u>	<u>2.667.552</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>1.012.148</b></u>	<u><b>2.667.552</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	702.333	483.153
Andre tilgodehavender .....	<u>0</u>	<u>26.839</u>
Tilgodehavender i alt .....	<u>702.333</u>	<u>509.992</u>
Likvide beholdninger .....	<u>6.141.268</u>	<u>302.696</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>6.843.601</b></u>	<u><b>812.688</b></u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>7.855.749</b></u>	<u><b>3.480.240</b></u>

**Balance pr. 30. september 2016**

<b>PASSIVER</b>		<b>Note</b>	<b>30/9-15</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Aktiekapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		4.831.438	530.406
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>126.500</u>	<u>124.500</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>2</b>	<u><b>5.457.938</b></u>	<u><b>1.154.906</b></u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Hensættelse til udskudt skat .....		<u>0</u>	<u>29.778</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>29.778</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Prioritetsgæld .....	3	<u>430.207</u>	<u>1.289.630</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>430.207</b></u>	<u><b>1.289.630</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	3	45.200	150.000
Selskabsskat .....		1.210.636	83.221
Anden gæld .....		<u>711.768</u>	<u>772.705</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>1.967.604</b></u>	<u><b>1.005.926</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>2.397.811</b></u>	<u><b>2.295.556</b></u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><u><b>7.855.749</b></u></u>	<u><u><b>3.480.240</b></u></u>
Eventualforpligtelser .....	Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	4		

## Noter

<b>1 Skat af årets resultat</b>	<b>2014/15</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	1.175.262	34.146
Årets regulering af udskudt skat .....	-29.778	1.633
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	1.229	2.198
	<u>1.146.713</u>	<u>37.977</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u>1.146.713</u>	<u>37.977</u>

<b>2 Egenkapital</b>	<b>1/10-15</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>30/9-16</b>
Aktiekapital .....	500.000	-	-	500.000
Overført resultat .....	530.406	-	4.301.032	4.831.438
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	124.500	-124.500	126.500	126.500
	<u>1.154.906</u>	<u>-124.500</u>	<u>4.427.532</u>	<u>5.457.938</u>
I alt .....	<u>1.154.906</u>	<u>-124.500</u>	<u>4.427.532</u>	<u>5.457.938</u>

	<b>30/9-15</b>	
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

## Noter

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>30/9-16 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	<u>475.407</u>	<u>45.200</u>	<u>430.207</u>	<u>273.288</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u><u>475.407</u></u>	<u><u>45.200</u></u>	<u><u>430.207</u></u>	<u><u>273.288</u></u>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Baldersbækvej 19:

Pantebrev, Realkredit Danmark, nom. 418.000.

Pantebrev, Realkredit Danmark, nom. 329.000.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Helle Thuesen Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-786339531171

IP: 192.38.132.130

2017-01-21 14:22:56Z

NEM ID 

## Per Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-700310784128

IP: 193.88.76.119

2017-01-22 09:33:00Z

NEM ID 

## Ivan Gert Madsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-252693622766

IP: 176.23.17.183

2017-01-23 11:07:03Z

NEM ID 

## Jan Lundqvist

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2017-01-23 11:34:24Z

NEM ID 

## Ivan Gert Madsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-252693622766

IP: 176.23.17.183

2017-01-23 21:43:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PVFXH-WF70B-8TAKB-00DITZ-BYTEE-SKDQN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>