

IMM Ejendomsinvest ApS

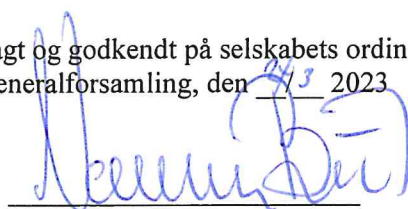
Hasselvænget 36
7800 Skive

CVR-nr: 32321399

ÅRSRAPPORT

1. januar 2022 til 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 23 2023



dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for IMM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

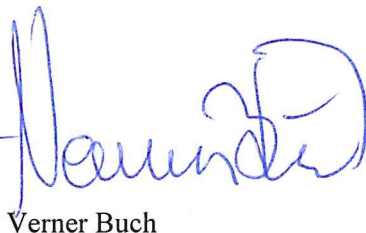
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 27/1 2023

Direktion



Jens Holm



Verner Buch

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i IMM Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for IMM Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

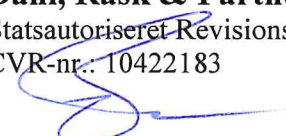
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jebjerg, den 24/12 2023

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 10422183


Thomas Utke Rask
statsautoriseret revisor
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	IMM Ejendomsinvest ApS		
	Hasselvænget 36		
	7800 Skive		
	CVR-nr.:	32 32 13 99	
	Hjemsted:	779 - Skive Kommune	
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december	
Direktion	Jens Holm		
	Verner Buch		
Revisor	Dahl, Rask & Partnere		
	Statsautoriseret Revisionsaktieselskab		
	Østergades Butikstorv 1, Jebjerg		
	7870 Roslev		

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for IMM Ejendomsinvest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger/lønomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	25-50 år

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 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.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	174.208	182.467
1 Personaleomkostninger.....	-2.775	-2.536
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-50.792	-54.678
DRIFTSRESULTAT	120.641	125.253
Andre finansielle indtægter	14	8
Andre finansielle omkostninger.....	-35.809	-36.708
RESULTAT FØR SKAT	84.846	88.553
2 Skat af årets resultat.....	-25.001	-25.837
ÅRETS RESULTAT	59.845	62.716
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	59.845	62.716
DISPONERET I ALT	59.845	62.716

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
3 Grunde og bygninger	3.354.769	3.402.879
Materielle anlægsaktiver	3.354.769	3.402.879
ANLÆGSAKTIVER	3.354.769	3.402.879
Periodeafgrænsningsposter	13.796	13.351
Tilgodehavender	13.796	13.351
OMSÆTNINGSAKTIVER	13.796	13.351
AKTIVER	3.368.565	3.416.230

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	118.756	121.981
Overført resultat.....	226.323	166.478
EGENKAPITAL.....	425.079	368.459
 Prioritetsgæld.....	 2.448.448	 2.577.151
Langfristede gældsforpligtelser	2.448.448	2.577.151
 Kreditinstitutter.....	 114.181	 87.185
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	50.000	55.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.090	10.000
Selskabsskat.....	19.027	17.796
Anden gæld.....	10	9
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	299.730	299.730
Kortfristede gældsforpligtelser	495.038	470.620
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.943.486	3.047.771
 PASSIVER	 3.368.565	 3.416.230

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Ejerforhold

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo.....	80.000	80.000
Selskabskapital ultimo	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger primo.....	121.981	125.206
Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat.....	-3.225	-3.225
Reserve for opskrivninger ultimo.....	118.756	121.981
Overført resultat, primo	166.478	103.762
Årets resultat.....	59.845	62.716
Overført resultat ultimo	226.323	166.478
EGENKAPITAL.....	425.079	368.459

NOTER

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring.....	2.775	2.536
	<u>2.775</u>	<u>2.536</u>

Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget 0 fuldtidsansatte.

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	28.226	29.062
Regulering af udskudt skat	-3.225	-3.225
	<u>25.001</u>	<u>25.837</u>

3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Kostpris, primo	3.507.450
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<u>3.507.450</u>
Kostpris 31. december 2022	
Opskrivninger, primo.....	156.386
Afgang i årets løb	-4.135
	<u>152.251</u>
Opskrivninger 31. december 2022	
Af-/nedskrivninger, primo	-260.955
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	-43.977
	<u>-304.932</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	<u>3.354.769</u>

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Viborgvej 249A, Nr. Søby, 7840 Højslev, bogført værdi: 1.130.050 heraf udgør opskrivninger 152.251.

Realkreditpantebrev - 913.000 DKK - Totalkredit A/S

Ejerpantebrev - 200.000 DKK - Sparekassen Vendsyssel

Hostrupvej 5, Lem, 7860 Spøttrup, bogført værdi: 632.654 heraf udgør opskrivninger 0.

Realkreditpantebrev - 664.000 DKK - Nykredit Realkredit A/S

Gammelgårdsvej 3, Skive, 7800 Skive, bogført værdi: 613.271 heraf udgør opskrivninger 0.

Realkreditpantebrev - 576.000 DKK - DLR Kredit A/S

Hostrupvej 3A, Lem, 7860 Spøttrup, bogført værdi: 231.659 heraf udgør opskrivninger 0.

Realkreditpantebrev - 387.000 DKK - DLR Kredit A/S

Egevej 4, Lem, 7860 Spøttrup, bogført værdi: 744.875 heraf udgør opskrivninger 0.

Realkreditpantebrev - 628.000 DKK - DLR Kredit A/S

Ejerpantebrev - 120.000 DKK - Sparekassen Vendsyssel

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jens Holm, Kielgastvej 41, 7800 Skive

Verner Buch, Hasselvænget 36, 7800 Skive