Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret revisionsaktieselskab · cvr. nr. 10 42 21 83

Statsautoriseret revisor
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor
Thomas Utke Rask

Registreret revisor
Johnny Svendsen

Registreret revisor
Susanne Skjønnemand

IMM Ejendomsinvest ApS

Hasselvænget 36
7800 Skive

CVR-nr: 32321399

ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21/4 2021

dirigent

Stoholm Revisionskontor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestergade 3 · 7850 Stoholm
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jebjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 1 · 7870 Roslev
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 12B · 7800 Skive
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 21/4 2021

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 2020 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 FSR - danske revisorers Etiske 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.

Jebjerg, den 21/4 2021

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 2020 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
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 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 finansiel 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 posteringer 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 posteringer 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:

	Brugstid
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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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 2020

		2020	2019
	BRUTTOFORTJENESTE	**82.309**	**96.660**
1	Personaleomkostninger	-2.299	-2.161
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-47.998	-65.223
	DRIFTSRESULTAT	**32.012**	**29.276**
	Andre finansielle indtægter	6	0
	Andre finansielle omkostninger	-70.372	-57.798
	RESULTAT FØR SKAT	**-38.354**	**-28.522**
2	Skat af årets resultat	-2.252	3.225
	ÅRETS RESULTAT	**-40.606**	**-25.297**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-40.606	-25.297
	DISPONERET I ALT	**-40.606**	**-25.297**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

		2020	2019
3	Grunde og bygninger	3.450.988	3.493.475
	Materielle anlægsaktiver	**3.450.988**	**3.493.475**
	ANLÆGSAKTIVER	**3.450.988**	**3.493.475**
	Selskabsskat	8.522	6.000
	Andre tilgodehavender	0	972
	Periodeafgrænsningsposter	12.895	11.953
	Tilgodehavender	**21.417**	**18.925**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**21.417**	**18.925**
	AKTIVER	**3.472.405**	**3.512.400**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	125.206	128.432
Overført resultat	103.761	144.367
EGENKAPITAL	**308.967**	**352.799**
Prioritetsgæld	2.706.457	2.174.741
Langfristede gældsforpligtelser	**2.706.457**	**2.174.741**
Kreditinstitutter	101.348	18.065
Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.950	32.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	11.678
Anden gæld	1.953	37.917
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	299.730	884.600
Kortfristede gældsforpligtelser	**456.981**	**984.860**
GÆLDSFORPLIGTELSER	**3.163.438**	**3.159.601**
PASSIVER	**3.472.405**	**3.512.400**

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Selskabskapital primo	80.000	80.000
Selskabskapital ultimo	**80.000**	**80.000**
Reserve for opskrivninger primo	128.432	131.657
Årets afskrivninger med fradrag af udskudt skat	-3.226	-3.225
Reserve for opskrivninger ultimo	**125.206**	**128.432**
Overført resultat, primo	144.367	169.664
Årets resultat	-40.606	-25.297
Overført resultat ultimo	**103.761**	**144.367**
EGENKAPITAL	**308.967**	**352.799**

NOTER

		2020	2019
1	**Personaleomkostninger**		
	Andre omkostninger til social sikring	2.299	2.161
		2.299	**2.161**

Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget 0 fuldtidsansatte.

2	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets resultat	5.478	0
	Regulering af udskudt skat	-3.226	-3.225
		2.252	**-3.225**

		Grunde og bygninger
3	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	3.507.450
	Tilgang i årets løb	0
	Afgang i årets løb	0
	Kostpris 31. december 2020	3.507.450
	Opskrivninger, primo	164.656
	Afgang i årets løb	-4.135
	Opskrivninger 31. december 2020	160.521
	Af-/nedskrivninger, primo	-178.630
	Korrektion af tidligere nedskrivning	4.135
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
	Årets af-/nedskrivninger	-42.488
	Af-/nedskrivninger 31. december 2020	-216.983
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**3.450.988**

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Leasingforpligtelser
Ingen

Eventualforpligtelser
Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Viborgvej 249A, Nr. Søby, 7840 Højslev, *bogført værdi: 1.168.062 heraf udgør opskrivninger 160.521.*
Realkreditpantebrev - 913.000 DKK - Totalkredit A/S
Ejerpantebrev - 200.000 DKK - Sparekassen Vendsyssel

Hostrupvej 5, Lem, 7860 Spøttrup, *bogført værdi: 646.468 heraf udgør opskrivninger 0.*
Realkreditpantebrev - 664.000 DKK - Nykredit Realkredit A/S

Gammelgårdsvej 3, Skive, 7800 Skive, *bogført værdi: 626.109 heraf udgør opskrivninger 0.*
Realkreditpantebrev - 576.000 DKK - DLR Kredit A/S
Afgiftspantebrev - 144.000 DKK

Hostrupvej 3A, Lem, 7860 Spøttrup, *bogført værdi: 236.465 heraf udgør opskrivninger 0.*
Realkreditpantebrev - 387.000 DKK - DLR Kredit A/S
Afgiftpantebrev - 472.000 DKK

Egevej 4, Lem, 7860 Spøttrup, *bogført værdi: 771.625 heraf udgør opskrivninger 0.*
Realkreditpantebrev - 628.000 DKK - DLR Kredit A/S
Ejerpantebrev - 120.000 DKK - Sparekassen Vendsyssel
Afgiftspantebrev - 200.000 DKK

6 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:

Jens Holm
Verner Buch