

# REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S


Erhvervsstyrelsen

## IM Ejendomme A/S

Baldersbækvej 21  
2635 Ishøj  
CVR nr. 83 18 78 16

Årsrapport for 1. oktober 2014 - 30. september 2015  
(38. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 28 / 2016



dirigent

## Selskabsoplysninger

Hjemsted: Ishøj

**Direktion**

Ivan Madsen

**Bestyrelse**

Ivan Madsen

Helle Thuesen Madsen

Per Madsen

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2

### **Ledelsesberetning**

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

### **Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015**

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

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for IM Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn er forsvarlige, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler, og beskriver de i selskabet væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Ishøj, den 15. januar 2016

I direktionen:



Ivan Madsen

Ishøj, den 15. januar 2016

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 2014 - 30. september 2015 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 2016

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 forsikringsselskab 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. 114.804.

Egenkapitalen udgør kr. 1.154.906.

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 2014 - 30. september 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

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

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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>
Bygninger .....	50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger 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 nettorealisationsværdi, 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 gældsmetode 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 nettorealisationstværdi.

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 2014 - 30. september 2015**

	Note	2013/14
BRUTTORESULTAT .....	279.842	293.153
Afskrivninger .....	<u>-90.729</u>	<u>-88.297</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....	189.113	204.856
Finansielle indtægter .....	31.982	25.280
Finansielle omkostninger .....	<u>-68.314</u>	<u>-70.375</u>
RESULTAT FØR SKAT .....	152.781	159.761
Skat af årets resultat .....	1 <u>-37.977</u>	<u>-52.449</u>
ÅRETS RESULTAT .....	<u>114.804</u>	<u>107.312</u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Overført resultat .....	-9.696	-17.188
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>124.500</u>	<u>124.500</u>
Disponeret i alt .....	<u>114.804</u>	<u>107.312</u>

**Balance pr. 30. september 2015**

	<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>30/9-14</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Grunde og bygninger .....		<u>2.667.552</u>	<u>2.636.681</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>2.667.552</u>	<u>2.636.681</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>2.667.552</b></u>	<u><b>2.636.681</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		483.153	627.100
Andre tilgodehavender .....		<u>26.839</u>	<u>3.761</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>509.992</u>	<u>630.861</u>
Likvide beholdninger .....		<u>302.696</u>	<u>265.985</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>812.688</b></u>	<u><b>896.846</b></u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>3.480.240</b></u>	<u><b>3.533.527</b></u>

## Balance pr. 30. september 2015

PASSIVER		Note	30/9-14
EGENKAPITAL:			
Aktiekapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		530.406	540.102
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>124.500</u>	<u>124.500</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	2	<u>1.154.906</u>	<u>1.164.602</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Hensættelse til udskudt skat .....		<u>29.778</u>	<u>28.145</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		<u>29.778</u>	<u>28.145</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	3	<u>1.289.630</u>	<u>1.440.709</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>1.289.630</u>	<u>1.440.709</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	3	150.000	150.000
Selskabsskat .....		83.221	79.479
Anden gæld .....		<u>772.705</u>	<u>670.592</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>1.005.926</u>	<u>900.071</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>2.295.556</u>	<u>2.340.780</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>3.480.240</u>	<u>3.533.527</u>
Eventualforpligtelser .....	Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	4		

## Noter

<b>1 Skat af årets resultat</b>	<b>2013/14</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	34.146	46.918
Årets regulering af udskudt skat .....	1.633	5.531
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	2.198	0
	<u>37.977</u>	<u>52.449</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u>37.977</u>	<u>52.449</u>

<b>2 Egenkapital</b>	<b>1/10-14</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>30/9-15</b>
Aktiekapital .....	500.000	-	-	500.000
Overført resultat .....	540.102	-	-9.696	530.406
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	124.500	-124.500	124.500	124.500
	<u>1.164.602</u>	<u>-124.500</u>	<u>114.804</u>	<u>1.154.906</u>
I alt .....	<u>1.164.602</u>	<u>-124.500</u>	<u>114.804</u>	<u>1.154.906</u>

	<b>30/9-14</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>30/9-15 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	<u>1.439.630</u>	<u>150.000</u>	<u>1.289.630</u>	<u>564.630</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>1.439.630</u>	<u>150.000</u>	<u>1.289.630</u>	<u>564.630</u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Baldersbækvej 19:

Pantebrev, Realkredit Danmark, nom. 418.000.

Pantebrev, Realkredit Danmark, nom. 329.000.

Baldersbækvej 21:

Pantebrev, Realkredit Danmark, nom. 1.868.000.

Ejerpantebrev, Danske Bank, nom. 420.000.