

## **Imbro - Viby Torv K/S**

Lille Torv 6, 1. th.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 39533170

## **Årsrapport 02.05.2018 - 31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Thomsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Imbro - Viby Torv K/S

Lille Torv 6, 1. th.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39533170

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 02.05.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Jakob Lyby Hansen

Finn Erik Brøsen

Nilas Jørgen Jensen

Mogens Næsted Overgaard

### Direktion

Carsten Bruun Madsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 02.05.2018 - 31.12.2018 for Imbro - Viby Torv K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.05.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.05.2019

### Direktion

Carsten Bruun Madsen

### Bestyrelse

Jakob Lyby Hansen

Finn Erik Brøsen

Nilas Jørgen Jensen

Mogens Næsted Overgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Imbro - Viby Torv K/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro - Viby Torv K/S for regnskabsåret 02.05.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.05.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt drive anden virksomhed, der direkte eller indirekte er forbundet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret 2018 realiseret et underskud på 134 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.430</b>
Andre finansielle indtægter		7.198
Andre finansielle omkostninger		<u>(67.234)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(53.606)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(79.749)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(133.355)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(133.355)</u>
		<b><u>(133.355)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		11.575.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>11.575.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>11.575.000</b>
 Andre tilgodehavender		171.694
Periodeafgrænsningsposter		11.739
<b>Tilgodehavender</b>		<b>183.433</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>7.759</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>191.192</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>11.766.192</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.600.000
Overført overskud eller underskud		<u>(133.355)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.466.645</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.310.582</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b><u>7.310.582</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	214.897
Bankgæld		526.742
Deposita		140.323
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.789
Anden gæld		<u>11.792</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>988.965</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.299.547</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.766.192</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	3.600.000	0	3.600.000
Årets resultat	0	(133.355)	(133.355)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.600.000</b>	<b>(133.355)</b>	<b>3.466.645</b>

Virksomhedskapital: Imbro – Viby Torv K/S's stamkapital udgør 4.150.000 kr. jf. vedtægterne. Heraf er 3.600.000 kr. indskudt kontant, hvorefter resthæftelsen udgør 550.000 kr.

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>11.654.749</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.654.749</u></b>
Årets dagsværdireguleringer	<u>(79.749)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>(79.749)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.575.000</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af en regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegningen ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,9% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.440 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.541 t.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 1.217 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligareal og 1.110 kr. pr. m<sup>2</sup> for erhvervsareal. Størrelsen på ejendommen udgør 482 m<sup>2</sup>. Ejendommen er overtaget 1. december 2018 og er fuld udlejet. Selskabet har indgået lejekontrakter, som alle kan opsiges med 3 måneders varsel.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>214.897</u>	<u>7.310.582</u>	<u>6.477.109</u>
	<b><u>214.897</u></b>	<b><u>7.310.582</u></b>	<b><u>6.477.109</u></b>

### 3. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med et årligt honorar på 20 t.kr. Aftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2021, hvorefter den af begge parter kan opsiges med 6 måneders varsel.

Herudover er der indgået en administrationsaftale med en årligt honorar på 20 t.kr. som af begge parter kan opsiges med 6 måneders varsel.

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.575 kr.

Der er herudover afgivet bankgarantier på i alt 450 t.kr. over for DLR Kredit A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

### Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor regnskabstallene vedrører perioden 02.05.2018 – 31.12.2018. Der er således ikke medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og indregnet i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld m.v.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.