



Imbro Retail - Horsens K/S

Lille Torv 6, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 40078142

Årsrapport 10.12.2018 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.05.2020

Carsten Bruun Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Imbro Retail - Horsens K/S

Lille Torv 6, 1.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40078142

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 10.12.2018 - 31.12.2019

Bestyrelse

Per Lauritsen, formand

Carsten Jespersen Overgaard

Ole Reimer Stubbe Teglbjærg

Direktion

Carsten Bruun Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10.12.2018 - 31.12.2019 for Imbro Retail - Horsens 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 10.12.2018 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.05.2020

Direktion

Carsten Bruun Madsen

Bestyrelse

Per Lauritsen
formand

Carsten Jespersen Overgaard

Ole Reimer Stubbe Teglbjærg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Imbro Retail - Horsens K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro Retail - Horsens K/S for regnskabsåret 10.12.2018 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10.12.2018 - 31.12.2019 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.

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 27.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Torben Rohde Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2019 realiseret et overskud på 44 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		671.204
Af- og nedskrivninger		(113.045)
Driftsresultat		558.159
Andre finansielle omkostninger		(513.909)
Årets resultat		44.250
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		44.250
Resultatdisponering		44.250

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		31.567.501
Materielle aktiver	1	31.567.501
Anlægsaktiver		31.567.501
Andre tilgodehavender		421.528
Tilgodehavender		421.528
Omsætningsaktiver		421.528
Aktiver		31.989.029

Passiver

	Note	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		9.000.000
Overført overskud eller underskud		44.250
Egenkapital		9.044.250
Gæld til realkreditinstitutter		19.650.226
Langfristede gældsforpligtelser	2	19.650.226
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	721.723
Bankgæld		2.456.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		500
Anden gæld		97.670
Kortfristede gældsforpligtelser		3.294.553
Gældsforpligtelser		22.944.779
Passiver		31.989.029
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	9.000.000	0	9.000.000
Årets resultat	0	44.250	44.250
Egenkapital ultimo	9.000.000	44.250	9.044.250

Virksomhedskapital: Imbro Retail - K/S's stamkapital udgør 11.000.000 kr. jf. vedtægterne. Heraf er 9.000.000 kr. indskudt kontant, hvorefter resthæftelsen udgør 2.000.000 kr.

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	31.680.546
Kostpris ultimo	31.680.546
Årets nedskrivninger	(113.045)
Af- og nedskrivninger ultimo	(113.045)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.567.501

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	721.723	19.650.226	16.975.814
	721.723	19.650.226	16.975.814

3 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med et årligt honorar på 160 t.kr. Aftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2023, hvorefter den af begge parter kan opsiges med 6 måneders varsel.

Herudover er der indgået en ejendomsadministrationsaftale med en årligt honorar på 24 t.kr. som af begge parter kan opsiges med 6 måneders varsel.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev i ejendomme på 2.978 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.568 t.kr.

Der er herudover afgivet bankgarantier på i alt 1.250 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.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal i regnskabet.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser m.v.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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.

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.”

Ole Reimer Stubbe Teglbjærg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300773461103

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-06-09 11:39:52Z

NEM ID 

Carsten Bruun Madsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-359749908002

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-06-09 12:07:52Z

NEM ID 

Carsten Bruun Madsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-359749908002

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-06-09 12:07:52Z

NEM ID 

Torben Rohde Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:36503060

IP: 87.57.xxx.xxx

2020-06-09 12:11:32Z

NEM ID 

Per Lauritsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796778410471

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-06-09 12:59:45Z

NEM ID 

Carsten Jespersen Overgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-771270901995

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-06-09 17:29:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B82F5-XU0KE-85Z5T-56LHW-K6UCA-Y1X8C

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>. 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>