

Imbro - Kolding City I K/S

c/o Imbro A/S, Lille Torv 6, 1. th, 8000 Aarhus C

Intern årsrapport for

2018

CVR-nr. 39 57 64 73

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 17. maj - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt den interne årsrapport for 2018 for Imbro - Kolding City I K/S.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse er den interne årsrapport udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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

Aarhus C, den 7. maj 2019

Direktion

Carsten Bruun Madsen

Bestyrelse

Nis Christian Mamsen

Mogens Næsted Overgaard

Søren Peder Bech

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til i Imbro - Kolding City I K/S

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Imbro - Kolding City I K/S for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Det interne årsregnskab 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 det interne årsregnskab 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.

Det interne årsregnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne årsregnskab, 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 det interne årsregnskab. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 7. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

Imbro - Kolding City I K/S
c/o Imbro A/S
Lille Torv 6, 1. th
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39 57 64 73

Regnskabsår: 17. maj - 31. december

Bestyrelse

Nis Christian Mamsen
Mogens Næsted Overgaard
Søren Peder Bech

Direktion

Carsten Bruun Madsen

Komplementar

Imbro Komplementar II IVS

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets 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

Årets nettoomsætning udgør 323.889 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 110.708 kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport for Imbro - Kolding City I K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en intern årsrapport. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden den interne årsrapport aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 17/5 2018 - 31/12 2018 |
|---|---------------------------|
| Nettoomsætning | 323.889 |
| 1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -24.167 |
| Bruttoresultat | 299.722 |
| 2 Administrationsomkostninger | -61.403 |
| Resultat før finansielle poster | 238.319 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -127.611 |
| Årets resultat | 110.708 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Overføres til overført resultat | 110.708 |
| Disponeret i alt | 110.708 |

Balance

| Aktiver | | <u>31/12 2018</u> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Note | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 | Investeringsejendomme | <u>13.318.130</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>13.318.130</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>13.318.130</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| | Likvide beholdninger | <u>422.443</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>422.443</u> |
| | Aktiver i alt | <u>13.740.573</u> |

Balance

| <u>Note</u> | <u>31/12 2018</u> |
|--|--------------------------|
| Passiver | |
| Egenkapital | |
| 5 Virksomhedskapital | 3.900.000 |
| 6 Overført resultat | 110.708 |
| Egenkapital i alt | <u>4.010.708</u> |
| Gældsforpligtelser | |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 8.491.631 |
| 8 Gæld til pengeinstitutter | 547.860 |
| Deposita | 171.075 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 57.025 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.267.591</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 185.867 |
| Gæld til pengeinstitutter | 8 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 90.447 |
| 9 Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.000 |
| 10 Anden gæld | 184.952 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>462.274</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>9.729.865</u> |
| Passiver i alt | <u>13.740.573</u> |

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

17/5 2018
- 31/12 2018

| | |
|---|----------------------------|
| 1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | |
| El, varme m.v. | 1.136 |
| Ejendomsskat og forsikring | 8.156 |
| Glatførebekæmpelse | 1.125 |
| Vedligeholdelse | 3.988 |
| Renovation | 9.906 |
| Afregning solceller | -144 |
| | <hr/> 24.167 <hr/> |
| 2. Administrationsomkostninger | |
| Revisorhonorar | 18.125 |
| Honorar ved udlejning | 9.484 |
| Hæftelse komplementar | 1.000 |
| Gebyrer | 670 |
| Generalforsamling | 87 |
| Administrationshonorar | 20.366 |
| Selskabsadministrationshonorar | 11.671 |
| | <hr/> 61.403 <hr/> |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | |
| Renter, pengeinstitutter | 7.674 |
| Prioritetsrenter | 74.424 |
| Bankgebyrer | 2.609 |
| Renter refusionsopgørelse | 19.363 |
| Amortisering låneomkostninger | 3.381 |
| Låneomkostninger | 20.160 |
| | <hr/> 127.611 <hr/> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> |
|--|------------------------------|
| 4. Investeringsejendomme | |
| Tilgang i årets løb | <u>13.318.130</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>13.318.130</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>13.318.130</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Der anvendes et afkastkrav på ca. 4,5 %

Værdien er i øvrigt fastsat under hensyn til handlet værdi af ejendommen i regnskabsåret.

Noter

| | <u>31/12 2018</u> |
|---|-------------------------|
| 5. Virksomhedskapital | |
| Virksomhedskapital 17. maj 2018 | <u>3.900.000</u> |
| | <u>3.900.000</u> |
| <p>Stamkapitalen udgør 4.650.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 4.650. Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2018 kr. 750 pr. andel.</p> | |
| 6. Overført resultat | |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>110.708</u> |
| | <u>110.708</u> |
| 7. Gæld til realkreditinstitutter | |
| Prioritetsgæld DLR Kredit | 4.403.622 |
| Prioritetsgæld DLR Kredit | 4.444.000 |
| Låneomkostninger | <u>-246.924</u> |
| | 8.600.698 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-109.067</u> |
| | <u>8.491.631</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>8.193.362</u> |
| 8. Gæld til pengeinstitutter | |
| Middelfart Sparekasse | <u>624.660</u> |
| | 624.660 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-76.800</u> |
| | <u>547.860</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>327.372</u> |
| 9. Gæld til tilknyttede virksomheder | |
| Mellemregning Imbro Komplementar IVS | <u>1.000</u> |
| | <u>1.000</u> |

Noter

31/12 2018

10. Anden gæld

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Restance lejere | 4.779 |
| Mellemregning Imbro A/S | 757 |
| Andre skyldige omkostninger | 28.724 |
| Aconto vand og varme | 12.116 |
| Refusionsopgørelse | 138.576 |
| | 184.952 |

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.848 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 13.256 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Gennem pengeinstitut er der stillet garantier overfor DLR Kredit for i alt 531 t.kr.

Selskabet har indgået administrationsaftale, der er uopsigelig frem til udgangen af 2020, herefter kan aftalen opsiges med 6 måneders varsel. Den gennemsnitlige årlige ydelse udgør t.kr. 20.