

Referat af den ordinære generalforsamling  
i  
Imbro Vækst– Herning Ø A/S  
(CVR – nr. 40 96 10 89)

Mødetidspunkt Mandag d. 29. november 2021 kl. 16.00  
Mødested Online: Zoom

**Dagsordenen var:**

1. Valg af dirigent
2. Beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår
3. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse
4. Forslag til disponering af årets resultat
5. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår
6. **Forslag om fusionering af Imbro Vækst – Herning Ø A/S med Klokkekilde Holding ApS**
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Evt. valg af revisor
9. Eventuelt

**Ad punkt 1**

Carsten Bruun Madsen (CBM) blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og fuld beslutningsdygtig. Frida Thaisen (FT) blev valgt som referent.

**Ad punkt 2**

CBM startede med at redegøre for ”koncernen”. Selskabet Imbro Vækst – Herning Ø A/S ejer 100% mellemholdingselskabet Klokkekilde Holding ApS, som igen ejer driftsselskabet Klokkekilde ApS. Strukturen er tilrettelagt for at undgå tilbudspligten i lejeloven. Desuagtet dette kunne det give god mening at fusionere Imbro Vækst – Herning Ø A/S og Klokkekilde ApS med Imbro Vækst – Herning Ø A/S som det fortsættende selskab, jf. nærmere under pkt. 6 i dagsordenen.

Vurderingsstyrelsen har af egen drift i 2019 genoptaget ejendommens vurdering fra 2006 og her sat skatteloftet op fra knap 200.000 kr. til 2.867.400 kr. Da der var tale om en ekstraordinær genoptagelse, har afgørelsen virkning for skatteåret 2021 og frem, dvs. grundskyld for Klokkekilde ApS er steget fra ca. 10.000 kr. i 2021 til ca. 107.000 kr. i 2021.

Dette er blevet påklaget til Landsskatteretten. Den 19. maj afsagde Landsskatteretten deres afgørelse der gav Vurderingsstyrelsen (altså Skat) medhold i deres påstand. Dvs. Vurderingsstyrelsen kan ekstraordinær genoptagelse en vurdering fra 2006.

Men samtidig fik vi delvist medhold af Landsskatteretten der nu sat skatteloftet ned til 1.638.500 kr. Det har medført en nedsættelse af grundskylden fra ca. 107.000 kr. til ca. 70.000 kr. årligt i 2021 og frem.

I budgettet havde vi afsat 88.710 kr. i "ejendomsskat".

Vi mener, at skatteloftet skal føres helt tilbage til det oprindelige, dvs. den potentielle yderligere gevinst vil udgøre ca. 60.000 kr. årligt, svarende til differencen mellem resultatet af Landsskatterettens afgørelse og det oprindelige opkrævningsgrundlag. I forhold til den potentielle besparelse på 60.000 kr., er det dog også væsentligt at holde sig for øje, at nedsættelsen vil have stor betydning for ejendommens fremadrettede beskatningsgrundlag. Det skyldes, at grundskylden maksimalt kan stige med en reguleringsprocent (max 7% fra 2021-2022 og max 2,8% fra 2023-2024). Ved overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem i 2024 vil ejendommen endvidere blive tildelt en skatterabat svarende til differencen mellem grundskylden opgjort efter de nye ejendomsvurderinger og grundskylden i 2023. Skatterabatten forventes udfaset over en periode på ca. 20 år.

På et møde den 30. juni 2021: mellem PWC og Imbro A/S ved. CBM + FT samt Lars Djernis fra bestyrelsen blev det besluttet at gå videre med stævningen mod skatteministeriet vedr. den ekstraordinære genoptagelse af vurderingsåret pr. 1. okt. 2006. Stævning blev sendt d. 18. august 2021 (nyt regnskabsår). Vi gør gældende, at betingelserne for at genoptage vurderingen ekstraordinært ikke var opfyldt. Sagsøger gjorde yderligere gældende, at der ikke er hjemmel til at genoptage beløbsmæssige skøn foretaget på et korrekt grundlag.

Ad drift.

1. Driftsperioden
2. Lejesituationen
3. Finansielle poster
4. Udbytte

Ad 1

Som tidligere oplyst overtog vi driften af ejendommene pr. 1. februar 2020. I forhold til prospektet var det en måned senere end forventet.

I prospektet har vi anvendt regnskabsperioden 01.01 til 31.12. mens Klokkekilde ApS anvender regnskabsperioden 01.07 til 30.06. Det første aflagte årsregnskab er derfor for periode 01.01.20 til 30.06.21 og dækker dermed en periode på 18 mdr. Ud af de 18 mdr. "tilhører" de 17 mdr. dermed vores ejertid.

En høker analyse af budget vs. realiseret for de 17 mdr.

Resultatopgørelsen i prospektet for 2020 + 2021 (i alt 24 mdr.)

## RESULTATOPGØRELSE (kr. 1.000)

År	Leje	Tomgang	Netto-leje	Værdi-regulering	Driftsomk. inkl. ejendomsskat	Adm. omk.	Resultat før renter + skat	Renter	Selskabs-skat	Resultat efter skat
2020	2.677	67	2.610	-	391	136	2.084	471	355	1.258
2021	2.704	68	2.636	493	395	137	2.598	461	470	1.666

Resultat efter skat for de 24 mdr. = 2.923 t.kr / 24 mdr. x 18 mdr. = 2.192 t.kr.

Det realiseret resultat efter skat for perioden 01.01.20 til 30.06.21 = 1.739 t.kr.

Dermed en negativ afvigelse mellem prospektet og den realiseret periode på 18 mdr. på ca. 453 t.kr. Omregnet til en 12 mdr. periode er afvigelsen dermed ca. 301 t.kr.

Den 24. november blev der fremsendt et regneark med detaljeret afvigelsesanalyse resultatopgørelsen af vores ejerperiode.

Som det fremgår heraf, har vi især på finansielle poster haft en stor afvigelse på i alt 500 t.kr. Afgivelsen skyldes flere forhold.

For det første optog vi et 2% obligationslån da kursen ifm. COVID-19 på 1% obligationslånet var faldet voldsomt. (Blev besluttet på en ekstraord GF d. 22. marts 2020) Dette lån fik vi heldigvis konverteret til det oprindelige 1% obligationslån d. 28. august 2020. Dermed har vi en periode et 2% lån hvor vi havde budgetteret med et 1% lån. Derudover måtte vi betale kurstab mv. ifm. omlægningen.

F5 lånet blev desværre også dårligere end budgetteret. I prospektet havde man forudsat en rente på -0,3% og en bidragssats på 1,1%. Det realiseret tal var en rente på +0,4853% og en bidragssats på 1,0%. Dermed en afvigelse i renten på F5-lånet på ca. 0,68%. Uheldigvis er denne afvigelse permanent frem til næste rentetilpasning som er 1. oktober 2024.

En forklaringsanalyse på renterne:

Højere rente på 2% lånet (ikke permanent)	67.888
Højere rente på F5-lånet	184.167
Ekstra udgifter ifm. låneoptagelse + låneoplægning af 2% obl. lån	263.338
Besparelse i bidragssats (1,0 vs. 1,1%)	-46.104
Andre afvigelse, korrigeret i købesummen	14.618
Andre afvigelser	16.680

500.586

Fremadrettet er det kun den højere rente på F5-lånet som vil påvirke driften negativt.

For perioden 01.07.21 til 30.06.21 forventer vi renteudgifter på i alt 558 t.kr., hvilket er ca. 101 t.kr. mere budgettet, jf. tabellen nedenfor. I tallene er den lavere bidragsats medtaget.

#### Renter næste regnskabsperiode 01.07-21 til 30.06.22

	Jf. DLR	Jf. Budget	Diff
Lån 60, F5 lånet	242.259,51	130.000,00	-112.259,51
Lån 20, 1% obl.	315.919,57	326.485,50	10.565,93
I alt	558.179,08	456.485,50	-101.693,58

De samlede drifts- og administrationsudgifter har samlet set været på budget. I alt er afvigelse ca. - 48 t.kr. og + 58 t.kr., så en mindre positiv afvigelse på ca. 9 t.kr.

Nettoomsætningen, dvs. leje minus tomgang har været ca. 180 t.kr. mindre end budgetteret. Der har været 29,5 måneders tomgang i de 17 mdr., som nok skyldes at vi overtog lige da Corona krisen for alvor tog fart. De største syndere har været 54 H og K, med 118 t.kr. i lejere- stance til sammen. (se komplet oversigt nedenunder)

Tomgangen fra den 01.07.21 til 30.10.21 (4 mdr. drift) har været 1 mdr. kun, hvilket betyder at der er kommet ro på udlejning, og vi forventer at nettolejen vil være på/under budgettet næste år.

Nøgle	Lejemålsadresse	Tomgang i kr	Tomgang i antal mdr
671-1-1001-3	Klokkekildevej 54 A	-3.964,00 kr.	0,5
671-1-1003-3	Klokkekildevej 54 C	-16.840,00 kr.	2
671-1-1004-3	Klokkekildevej 54 D	-35.000,00 kr.	4
671-1-1006-5	Klokkekildevej 54 F	-29.012,00 kr.	3,5
671-1-1007-3	Klokkekildevej 54 G	-8.425,00 kr.	1
671-1-1008-3	Klokkekildevej 54 H	-58.964,00 kr.	7
671-1-1009-3	Klokkekildevej 54 K	-58.916,00 kr.	7
671-1-1010-3	Klokkekildevej 54 L	-8.441,00 kr.	1
671-1-1023-3	Klokkekildevej 58 D	-17.418,00 kr.	2
671-1-1026-3	Klokkekildevej 58 G	-12.792,00 kr.	1,5
		<b>-249.772,00 kr.</b>	<b>29,5</b>

Der er har været generelt utilfredshed med Taurus' administration af ejendommen, hvor bestyrelsen peger på procedurer omkring restancerne som ikke bliver fulgt som aftalt, eller hvor Imbro har erfaret at f.eks.

- der indgås vicevært aftale uden forudgående accept af direktionen
- der bliver igangsæt større reparation- og vedligehold, uden at informere direktionen
- skader bliver ikke anmeldt forsikringen før de går i gang med reparationer

Imbro tog snakken med Taurus tilbage i efteråret, hvor vi bad om en formel aftale om håndtering af de føromtaltte problematikker.

Det blev aftalt at afholde et møde mellem Taurus, bestyrelsen og Imbro A/S snarest muligt, hvor disse emner drøftes.

Beretning blev taget til efterretning.

### **Ad punkt 3**

Årsrapporten blev godkendt.

### **Ad punkt 4**

Desuagtet den lidt dårligere start på projektet vil vi gerne fastholde udlodningen som stipuleret i prospektet. I prospektet var der forudsat en udlodning efter 24 mdr. drift på 1,015 mio. kr. For en periode på 17 mdr. svarer det til 718 t.kr.

Iflg. vores beregninger har selskabet en soliditet målt som EK/Værdi af ejendom, ekskl. værdistigning på 31%. Dette efter udlodningen. Iflg. lånebetingelserne skal vi min. have en soliditet på 30%.

Pr. d.d. har Klokketil ApS et indestående på ca. 2,4 mio. kr. Vi mangler derfor ikke likviditet til udlodningen. Terminsydelserne for 2021/2022 udgør ca. 1,03 mio. kr.

Der blev foreslået et udbytte på 750 t.kr., som blev godkendt af generalforsamlingen.

Imbro er i dialog med Sydbank/DLR om en accept af udlodningen.

### **Ad punkt 5**

Det fremlagte årets budget blev godkendt.

### **Ad punkt 6**

Forslaget om fusionering af Imbro Vækst – Herning Ø A/S med Klokketil Holding ApS, med Imbro Vækst – Herning Ø A/S som fortsættende moderselskab, blev vedtaget med de nødvendige antal stemmer.

### **Ad punkt 7**

Bestyrelsen blev genvalgt.

- Lars Djernis (formand)
- Lars Dige
- Mads Volsholt Christiansen

**Ad punkt 8**

Martinsen bliver genvalgt som selskabets revisor.

**Ad punkt 9**

Intet under eventuelt.

Som dirigent

Carsten Bruun Madsen



29.november 2021