

Imbro - Vejle City K/S

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

Intern årsrapport for

2020

CVR-nr. 39 85 10 83

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt den interne årsrapport for 2020 for Imbro - Vejle City 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 22. april 2021

Direktion

Carsten Bruun Madsen

Bestyrelse

Niels Lodberg Michaelsen

Anders Jørn Brunse

Jan Thomas Nygaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i Imbro - Vejle City K/S

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Imbro - Vejle City K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Det interne årsregnskab omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 22. april 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski

statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	Imbro - Vejle City K/S c/o Imbro A/S Lille Torv 6, 1. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 85 10 83
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Lodberg Michaelsen Anders Jørn Brunse Jan Thomas Nygaard
Direktion	Carsten Bruun Madsen
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 1.272.813 kr. mod 1.016.506 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.566.067 kr. mod 468.187 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport for Imbro - Vejle City 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.

Den interne årsrapport er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	1.272.813	1.016.506
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-204.618	-137.116
Værdiregulering af investeringsejendomme	950.000	-44.630
Bruttoresultat	2.018.195	834.760
2 Administrationsomkostninger	-118.166	-101.598
Resultat før finansielle poster	1.900.029	733.162
Andre finansielle indtægter	6.721	4.986
3 Øvrige finansielle omkostninger	-340.683	-269.961
Årets resultat	1.566.067	468.187
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.566.067	468.187
Disponeret i alt	1.566.067	468.187

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>26.000.000</u>	<u>25.050.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>25.050.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>25.050.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>8.969</u>	<u>35.336</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.969</u>	<u>35.336</u>
	Likvide beholdninger	<u>40.319</u>	<u>113.446</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>49.288</u>	<u>148.782</u>
	Aktiver i alt	<u>26.049.288</u>	<u>25.198.782</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	6.651.000	6.750.000
	Overført resultat	2.034.254	468.187
	Egenkapital i alt	<u>8.685.254</u>	<u>7.218.187</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	16.368.029	16.587.001
6	Deposita	288.735	325.080
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.900	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.751.664</u>	<u>16.912.081</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	212.251	208.059
	Gæld til pengeinstitutter	281.450	748.779
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.910	18.600
7	Anden gæld	82.759	93.076
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>612.370</u>	<u>1.068.514</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.364.034</u>	<u>17.980.595</u>
	Passiver i alt	<u>26.049.288</u>	<u>25.198.782</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	6.750.000	0	6.750.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>468.187</u>	<u>468.187</u>
Egenkapital 1. januar 2020	6.750.000	468.187	7.218.187
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.566.067	1.566.067
Udlodning	<u>-99.000</u>	<u>0</u>	<u>-99.000</u>
	<u>6.651.000</u>	<u>2.034.254</u>	<u>8.685.254</u>

Virksomhedskapitalen består af kr. 8.900.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 8.900.

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2020 kr. 2.249 kr. pr. andel.

Noter

	2020	2019
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
El, vand og gas	9.774	15.392
Ejendomsskat og forsikring	97.634	80.742
Vedligeholdelse	26.520	12.713
Varmeregnskabshonorar	17.896	0
Omkostninger til genudlejning	52.794	28.269
	204.618	137.116
2. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	5.446	1.023
Revisorhonorar	30.625	18.500
Forsikringer	1.276	0
Teknisk rådgivning	0	19.370
Øvrige honorarer	5.000	1.489
Ejendomsadministrationshonorar	37.813	0
Selskabsadministrationshonorar	38.006	61.216
	118.166	101.598
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	18.156	20.611
Prioritetsrenter	322.527	249.350
	340.683	269.961
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	25.094.630	23.281.121
Tilgang i årets løb	0	1.813.509
Kostpris 31. december 2020	25.094.630	25.094.630
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-44.630	0
Årets regulering til dagsværdi	950.000	-44.630
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	905.370	-44.630
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	26.000.000	25.050.000

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld DLR Kredit	2.880.557	2.955.761
Prioritetsgæld DLR Kredit	4.801.884	4.927.249
Prioritetsgæld DLR Kredit	286.908	294.398
Prioritetsgæld DLR Kredit	1.470.000	1.470.000
Prioritetsgæld DLR Kredit	3.200.000	3.200.000
Prioritetsgæld DLR Kredit	3.751.000	3.751.000
Låneomkostninger	189.931	196.652
	<u>16.580.280</u>	<u>16.795.060</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-212.251</u>	<u>-208.059</u>
	<u>16.368.029</u>	<u>16.587.001</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.285.450</u>	<u>15.515.333</u>
6. Deposita		
Deposita	<u>288.735</u>	<u>325.080</u>
	<u>288.735</u>	<u>325.080</u>
7. Anden gæld		
Skyldig moms	10.447	16.298
Mellemregning Imbro A/S	70	70
Skyldig fællesregnskab	37.202	29.058
Gæld til lejere	<u>35.040</u>	<u>47.650</u>
	<u>82.759</u>	<u>93.076</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.580 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 26.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Gennem peninstitut er der afgivet bankgarantier overfor DLR Kredit på i alt 987 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabsadministrationsaftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2021 og kan af begge parter opsiges med 6 måneders varsel. Herefter fortsætter aftalen fortløbende med 1-årige perioder, indtil den opsiges af én af parterne med et varsel på 6 måneder til periodens udløb.

Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et halvår.

De samlede årlige udgifter til administrationsaftaler udgør 80 t.kr.

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.”

Carsten Bruun Madsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-359749908002

IP: 185.126.xxx.xxx

2021-04-23 06:46:51Z

NEM ID 

Anders Jørn Brunse

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-082696893853

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-04-23 08:26:54Z

NEM ID 

Niels Lodberg Michaelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-598594444461

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-04-23 10:18:58Z

NEM ID 

Jan Thomas Nygaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-374490309369

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-04-25 06:22:56Z

NEM ID 

Kaj Kromann Laschewski

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: PID:9208-2002-2-011799973466

IP: 83.74.xxx.xxx

2021-04-25 12:54:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2TETZ-1WU4H-TJQE0-3IKZ6-0P3V8-H8DC8

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>