

**Imbro Langfredparken II A/S**  
**Lille Torv 6, 1. th, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**  
**2017/18**

---

**CVR-nr. 38 66 40 69**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2018.

---

Carsten Bruun Madsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Koncern- og årsregnskab 22. maj 2017 - 30. juni 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Imbro Langfredparken II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. maj 2017 - 30. juni 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. november 2018

### **Direktion**

Carsten Bruun Madsen

### **Bestyrelse**

Anders Delcomyn Larsen

Bjarne Nielsen

Lars Thomsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Imbro Langfredparken II A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Imbro Langfredparken II A/S for regnskabsåret 22. maj 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

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

Risskov, den 27. november 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Imbro Langfredparken II A/S Lille Torv 6, 1. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 66 40 69
	Regnskabsår: 22. maj - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Anders Delcomyn Larsen Bjarne Nielsen Lars Thomsen
<b>Direktion</b>	Carsten Bruun Madsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Dattervirksomhed</b>	LFP - Etape 2 ApS, Aarhus

## **Ledelsesberetning**

---

### **Koncernens væsentligste aktiviteter**

Koncernens og Imbro Langfredparken II A/S's hovedaktivitet er at investere i fast ejendom samt drive anden virksomhed, der direkte eller indirekte er forbundet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -97.618 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -56.588 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Imbro Langfredparken II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Imbro Langfredparken II A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Imbro Langfredparken II A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### 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 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".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	Modervirksom hed	Koncern
	22/5 2017 - 30/6 2018	22/5 2017 - 30/6 2018
<b>Bruttotab</b>	<b>-97.618</b>	<b>-72.540</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.578	0
Andre finansielle indtægter	-9	-9
<b>Resultat før skat</b>	<b>-78.049</b>	<b>-72.549</b>
Skat af årets resultat	21.461	15.961
<b>Årets resultat</b>	<b>-56.588</b>	<b>-56.588</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:		
Aktionærer i Imbro Langfredparken II A/S		-56.588
		<b>-56.588</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.578	
Overføres til ikke indbetalt virksomhedskapital	870.677	
Disponeret fra overført resultat	-946.843	
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-56.588</b>	

**Balance**

<b>Aktiver</b>	Modervirksom hed	Koncern
<u>Note</u>	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	0	30.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>30.150.000</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.894.578	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.500	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.900.078</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.900.078</u></b>	<b><u>30.150.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	15.961	0
Andre tilgodehavender	25.781	25.781
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	870.677	870.677
Periodeafgrænsningsposter	10.000	393.480
Tilgodehavender i alt	<u>922.419</u>	<u>1.289.938</u>
Likvide beholdninger	<u>295</u>	<u>295</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>922.714</u></b>	<b><u>1.290.233</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.822.792</u></b>	<b><u>31.440.233</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>	Modervirksom hed 30/6 2018	Koncern 30/6 2018
<u>Note</u>	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	6.600.000	6.600.000
4 Ikke indbetalt virksomhedskapital	870.677	870.677
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.578	0
6 Overført resultat	-946.843	-927.265
Egenkapital før minoritetsinteresser	<u>6.543.412</u>	<u>6.543.412</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.543.412</u></b>	<b><u>6.543.412</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.359.039
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.359.039</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	0	545.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>545.600</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	206.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	59.818
Anden gæld	261.380	22.726.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>279.380</u>	<u>22.992.182</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>279.380</u></b>	<b><u>23.537.782</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.822.792</u></b>	<b><u>31.440.233</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	Modervirksom hed 30/6 2018	Koncern 30/6 2018
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	0	23.900.000
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b>0</b>	<b>23.900.000</b>
Årets regulering til dagsværdi	0	6.250.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2018</b>	<b>0</b>	<b>6.250.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>0</b>	<b>30.150.000</b>

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.

	Modervirksom hed 30/6 2018	Koncern 30/6 2018
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 22. maj 2017	5.875.000	0
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b>5.875.000</b>	<b>0</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	19.578	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2018</b>	<b>19.578</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>5.894.578</b>	<b>0</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
LFP - Etape 2 ApS	Aarhus	100 %

## Noter

---

	Modervirksom hed 30/6 2018	Koncern 30/6 2018
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 22. maj 2017	6.600.000	6.600.000
	<b>6.600.000</b>	<b>6.600.000</b>
<b>4. Ikke indbetalt virksomhedskapital</b>		
Henlagt af årets resultat	870.677	870.677
	<b>870.677</b>	<b>870.677</b>
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Resultatandel	19.578	0
	<b>19.578</b>	<b>0</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	-946.843	-927.265
	<b>-946.843</b>	<b>-927.265</b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 30.150 t.kr.		