

**Imbro - Viby Torv K/S**

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

---

**Årsrapport for**

**2021**

---

**CVR-nr. 39 53 31 70**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2022.

---

**Carsten Bruun Madsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Imbro - Viby Torv K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. april 2022

### Direktion

Carsten Bruun Madsen

### Bestyrelse

Nilas Bark Jensen

Nis Christian Mamsen

Emil Hass Bak-Rasmussen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kommanditisterne i Imbro - Viby Torv K/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro - Viby Torv K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 virksomheden, 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

Risskov, den 30. april 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Imbro - Viby Torv K/S c/o Imbro A/S Lille Torv 6, 1. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 53 31 70
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nilas Bark Jensen Nis Christian Mamsen Emil Hass Bak-Rasmussen
<b>Direktion</b>	Carsten Bruun Madsen
<b>Komplementar</b>	Imbro GP ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## 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

Årets bruttofortjeneste udgør 340.775 kr. mod 430.587 kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 364.859 kr. mod 281.494 kr. sidste år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>340.775</b>	<b>430.587</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	168.289	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>509.064</b>	<b>430.587</b>
Andre finansielle indtægter	400	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-144.605	-149.093
<b>Årets resultat</b>	<b>364.859</b>	<b>281.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	364.859	281.494
<b>Disponeret i alt</b>	<b>364.859</b>	<b>281.494</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	12.000.000	11.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>11.700.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>11.700.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	10.134	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.050</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.184</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.184</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.012.184</u></b>	<b><u>11.700.000</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	3.600.000	3.600.000
Overført resultat	711.714	346.855
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.311.714</u></b>	<b><u>3.946.855</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	7.155.490	7.334.711
Deposita	136.455	127.213
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.550	10.550
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.302.495</u>	<u>7.472.474</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	180.778	125.889
Gæld til pengeinstitutter	180.585	71.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.359	18.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.071	2.071
Anden gæld	13.182	62.668
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>397.975</u>	<u>280.671</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.700.470</u></b>	<b><u>7.753.145</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.012.184</u></b>	<b><u>11.700.000</u></b>
4 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5 <b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	7.500.000	65.361	7.565.361
Årets overførte overskud eller underskud	0	281.494	281.494
Udlodning	<u>-3.900.000</u>	<u>0</u>	<u>-3.900.000</u>
Egenkapital 1. januar 2021	3.600.000	346.855	3.946.855
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>364.859</u>	<u>364.859</u>
	<u><b>3.600.000</b></u>	<u><b>711.714</b></u>	<u><b>4.311.714</b></u>

Virksomhedskapitalen består af kr. 7.500.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 7.500.

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2021 kr. 3.900 kr. pr. andel.

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	144.605	149.093
	<u>144.605</u>	<u>149.093</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	11.669.649	11.669.649
Tilgang i årets løb	131.711	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>11.801.360</u>	<u>11.669.649</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	30.351	-769.589
Årets regulering til dagsværdi	168.289	799.940
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<u>198.640</u>	<u>30.351</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>12.000.000</u>	<u>11.700.000</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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,95

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,7	12.817.931	12.000.000	817.931
4,2	11.309.487	12.000.000	-690.513

**Noter**

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.336.268	7.460.600
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-180.778</u>	<u>-125.889</u>
	<u><b>7.155.490</b></u>	<u><b>7.334.711</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.383.159</u>	<u>6.628.084</u>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.378 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 12.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.387 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Gennem pengeinstitut er der afgivet bankgarantier overfor DLR Kredit på i alt 445 t.kr.

**5. 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.

Der er indgået en ejendomsadministrationsaftale der er uopsigelig frem til februar 2022. Herefter kan aftalen opsiges med 3 måneders varsel.

De samlede årlige udgifter til administrationsaftaler udgør 40 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Imbro - Viby Torv K/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.

Årsrapporten 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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