

Imbro - Viby Torv K/S

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

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 39 53 31 70

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2021.

Frida Thaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. maj 2021

Direktion

Carsten Bruun Madsen

Bestyrelse

Nilas Jørgen Jensen

Emil Hass Bak-Rasmussen

Mogens Næstved Overgaard

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 selskabet, 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 17. maj 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet 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

Bestyrelse Nilas Jørgen Jensen
Emil Hass Bak-Rasmussen
Mogens Næstved Overgaard

Direktion Carsten Bruun Madsen

Revision 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 bruttofortjeneste udgør 430.587 kr. mod 381.034 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 281.494 kr. mod 198.716 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I forbindelse med udarbejdelse af regnskabet for 2020 er ledelsen blevet opmærksom på en fejlagtig beregning af dagsværdien af ejendommen for 2019. Ejendommen var per 31.12.2019 opgjort til 10.900 t.kr., hvor den korrekt skulle have været indregnet til 11.700 t.kr. Rettelsen forbedrer resultatet for 2019 og egenkapitalen per 31.12.2019 med 800 t.kr.

Sammenligningstallene i regnskabet for 2020 er tilrettet.

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.

I forbindelse med udarbejdelse af regnskabet for 2020 er ledelsen blevet opmærksom på en fejlagtig beregning af dagsværdien af ejendommen for 2019. Ejendommen var per 31.12.2019 opgjort til 10.900 t.kr., hvor den korrekt skulle have været indregnet til 11.700 t.kr. Rettelsen forbedrer resultatet for 2019 og egenkapitalen per 31.12.2019 med 800 t.kr.

Sammenligningstallene i regnskabet for 2020 er tilrettet.

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 tilbageførslers 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>
Bruttofortjeneste	430.587	381.034
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>110.100</u>
Resultat før finansielle poster	430.587	491.134
Andre finansielle indtægter	0	4
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-149.093</u>	<u>-292.422</u>
Årets resultat	<u>281.494</u>	<u>198.716</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>281.494</u>	<u>198.716</u>
Disponeret i alt	<u>281.494</u>	<u>198.716</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsjendomme	<u>11.700.000</u>	<u>11.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.700.000</u>	<u>11.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.700.000</u>	<u>11.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>46.390</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>46.390</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>3.624.003</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.670.393</u>
	Aktiver i alt	<u>11.700.000</u>	<u>15.370.393</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		3.600.000	7.500.000
Overført resultat		346.855	65.361
Egenkapital i alt		<u>3.946.855</u>	<u>7.565.361</u>
Gældsforpligtelser			
3 Gæld til realkreditinstitutter		7.334.711	7.459.043
Deposita		127.213	125.885
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.550	10.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.472.474</u>	<u>7.595.428</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		125.889	125.279
Gæld til pengeinstitutter		71.643	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.400	36.713
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.071	0
Anden gæld		62.668	47.612
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>280.671</u>	<u>209.604</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.753.145</u>	<u>7.805.032</u>
Passiver i alt		<u>11.700.000</u>	<u>15.370.393</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
5 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	7.500.000	-133.355	7.366.645
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>198.716</u>	<u>198.716</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>
	<u>3.600.000</u>	<u>346.855</u>	<u>3.946.855</u>

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

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2020 kr. 3.900 kr. pr. andel.

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	149.093	292.422
	<u>149.093</u>	<u>292.422</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	11.669.649	11.654.749
Tilgang i årets løb	0	14.900
Kostpris 31. december 2020	<u>11.669.649</u>	<u>11.669.649</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-769.589	-79.749
Årets regulering til dagsværdi	799.940	110.100
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>30.351</u>	<u>30.351</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>11.700.000</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 4,00

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
3,75	12.558.902	11.700.000	858.902
4,25	11.081.384	11.700.000	-618.616

Noter

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.460.600	7.584.322
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-125.889</u>	<u>-125.279</u>
	<u>7.334.711</u>	<u>7.459.043</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.628.084</u>	<u>6.908.342</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.504 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 11.700 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 452 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.

De samlede årlige udgifter til administrationsaftaler udgør 20 t.kr.