

Imbro - Viby Torv K/S

c/o Dansk Administrationscenter, Thyrasgade 4, 8260 Viby J

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 39 53 31 70

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2024.

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 2023

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 3. april 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 3. april 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Selskabet | Imbro - Viby Torv K/S c/o Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4 8260 Viby J CVR-nr.: 39 53 31 70 Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Bestyrelse | Nilas Bark Jensen Nis Christian Mamsen Emil Hass Bak-Rasmussen |
| Direktion | Carsten Bruun Madsen |
| Komplementar | Imbro GP ApS |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af 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 209.223 kr. mod 395.574 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.602.757 kr. mod 237.639 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 209.223 | 395.574 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -2.600.000 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | -2.390.777 | 395.574 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -211.980 | -157.935 |
| Årets resultat | -2.602.757 | 237.639 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 237.639 |
| Disponeret fra overført resultat | -2.602.757 | 0 |
| Disponeret i alt | -2.602.757 | 237.639 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 9.400.000 | 12.000.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.400.000</u> | <u>12.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>9.400.000</u> | <u>12.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | 34.698 | 8.407 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>573</u> | <u>583</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>35.271</u> | <u>8.990</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>35.271</u> | <u>8.990</u> |
| | Aktiver i alt | <u>9.435.271</u> | <u>12.008.990</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------|--|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 3.600.000 | 3.600.000 |
| | Overført resultat | -1.653.405 | 949.352 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.946.595</u> | <u>4.549.352</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 3 | Gæld til realkreditinstitutter | 6.953.609 | 7.087.492 |
| | Deposita | 100.629 | 128.533 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.054.238</u> | <u>7.216.025</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 168.328 | 131.300 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 201.228 | 69.564 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.377 | 18.750 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.071 | 4.071 |
| | Anden gæld | 33.434 | 19.928 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>434.438</u> | <u>243.613</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>7.488.676</u> | <u>7.459.638</u> |
| | Passiver i alt | <u>9.435.271</u> | <u>12.008.990</u> |
| 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 | Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 3.600.000 | 711.714 | 4.311.714 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>237.638</u> | <u>237.638</u> |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 3.600.000 | 949.352 | 4.549.352 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-2.602.757</u> | <u>-2.602.757</u> |
| | <u>3.600.000</u> | <u>-1.653.405</u> | <u>1.946.595</u> |

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

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2023 kr. 3.900 kr. pr. andel.

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 211.980 | 157.935 |
| | <u>211.980</u> | <u>157.935</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 11.801.360 | 11.801.360 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>11.801.360</u> | <u>11.801.360</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | 198.640 | 198.640 |
| Årets regulering til dagsværdi | -2.600.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | <u>-2.401.360</u> | <u>198.640</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>9.400.000</u> | <u>12.000.000</u> |

Virksomhedens investeringsejendom består af 1 boligejendom på i alt 344 m² beliggende i Viby J og 2 erhvervslejemål på i alt 122 m² beliggende i Viby J.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som virksomheden anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | <u>31/12 2023</u> |
|--|-------------------|
| Afkastkrav, bolig (%) | 4,13 |
| Afkastkrav, erhverv (%) | 5 |
| Tomgangsprocent, bolig (%) | 4 |
| Gennemsnitlig husleje pr. m ² , bolig | 1.113 |
| Gennemsnitlig husleje pr. m ² , erhverv | 1.110 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 9.400 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 974 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.222 t.kr.

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 3. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 7.121.937 | 7.218.792 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -168.328 | -131.300 |
| | <u>6.953.609</u> | <u>7.087.492</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>6.016.082</u> | <u>6.267.052</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.161 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.400 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.

Noter

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabsadministrationsaftalen er fortløbende med 1-årige perioder og kan af begge parter opsiges med 6 måneders varsel.

Der er indgået en ejendomsadministrationsaftale der kan opsiges med 3 måneders varsel.

De samlede årlige udgifter til administrationsaftaler udgør 44 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

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

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.

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.