



Imbro - Vejle City K/S

Lille Torv 6, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39851083

Årsrapport 11.09.2018 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2020

Frida Thaisen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Imbro - Vejle City K/S

Lille Torv 6, 1.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39851083

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 11.09.2018 - 31.12.2019

Bestyrelse

Niels Lodberg Michaelsen, formand

Anders Jørn Brunse

Jan Thomas Nygaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11.09.2018 - 31.12.2019 for Imbro - Vejle City K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 11.09.2018 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.05.2020

Bestyrelse

Niels Lodberg Michaelsen
formand

Anders Jørn Brunse

Jan Thomas Nygaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Imbro - Vejle City K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro - Vejle City K/S for regnskabsåret 11.09.2018 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.09.2018 - 31.12.2019 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 for 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.

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.

Aarhus, den 26.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Torben Rohde Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33801

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

Selskabet har for regnskabsåret realiseret et overskud på 468 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		777.793
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(44.630)
Driftsresultat		733.163
Andre finansielle indtægter		4.986
Andre finansielle omkostninger		(269.962)
Årets resultat		468.187
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		468.187
Resultatdisponering		468.187

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		25.050.000
Materielle aktiver	1	25.050.000
Anlægsaktiver		25.050.000
Andre tilgodehavender		35.334
Tilgodehavender		35.334
Likvide beholdninger		113.446
Omsætningsaktiver		148.780
Aktiver		25.198.780

Passiver

	Note	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		6.750.000
Overført overskud eller underskud		468.187
Egenkapital		7.218.187
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		16.587.001
Langfristede gældsforpligtelser	2	16.587.001
<hr/>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	208.059
Bankgæld		748.779
Deposita		325.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.500
Anden gæld		93.174
Kortfristede gældsforpligtelser		1.393.592
<hr/>		
Gældsforpligtelser		17.980.593
<hr/>		
Passiver		25.198.780
<hr/>		
Eventualforpligtelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	6.750.000	0	6.750.000
Årets resultat	0	468.187	468.187
Egenkapital ultimo	6.750.000	468.187	7.218.187

Virksomhedskapital: Imbro – Viby Vejle City's stamkapital udgør 8.900.000 kr. jf. vedtægterne. Heraf er 6.750.000 kr. indskudt kontant, hvorefter resthæftelsen udgør 2.150.000 kr. Selskabet ejer 10% egne andele.

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	25.094.630
Kostpris ultimo	25.094.630
Årets dagsværdireguleringer	(44.630)
Dagsværdireguleringer ultimo	(44.630)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.050.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af en regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegningen ud fra nettolejen.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen i regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,56% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.454 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.048 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør 1.201 kr. pr. m2 for boligareal og 833 kr. pr. m2 for erhvervsareal. Størrelsen på ejendommene udgør 1.101 m2. Ejendommene er overtaget i løbet af året og er fuld udlejet. Selskabet har indgået lejekontrakter, som alle kan opsiges med 3 måneders varsel.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	208.059	16.587.001	15.515.333
	208.059	16.587.001	15.515.333

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med et årligt honorar på 40 t.kr. Aftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2021, hvorefter den af begge parter kan opsiges med 6 måneders varsel.

Herudover er der indgået en administrationsaftale med en årligt honorar på 40 t.kr. som af begge parter kan opsiges med 6 måneders varsel.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev i ejendomme på 1.300 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.050t.kr.

Der er herudover afgivet bankgarantier på i alt 999 t.kr. over for DLR Kredit A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal i regnskabet

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og indregnet i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld m.v.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld m.v.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.