

Imbro Vækst - Horsens City A/S

C/O DEAS A/S 109-110, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for

2022/23

CVR-nr. 40 60 77 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2023.

Roar Allan Eriksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Imbro Vækst - Horsens City A/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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. december 2023

Direktion

Søren Gaardsted Madsen

Bestyrelse

Roar Allan Eriksen
Formand

Ulrik Nørregård

Søren Gaardsted Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Imbro Vækst - Horsens City A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Imbro Vækst - Horsens City A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 15. december 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	Imbro Vækst - Horsens City A/S C/O DEAS A/S 109-110 Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 40 60 77 49
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Roar Allan Eriksen, Formand Ulrik Nørregård Søren Gaardsted Madsen
Direktion	Søren Gaardsted Madsen
Revisor	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 231.182 kr. mod 291.072 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.790.262 kr. mod 208.165 kr. sidste år. Årets resultat er væsentlig påvirket af årets nedskrivning på selskabets investeringsejendom, hvilket skyldes den stigende rente som har medført et højere afkastkrav. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	231.182	291.072
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.750.000	290.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-337.986</u>	<u>-312.941</u>
Resultat før skat	-3.856.804	268.131
3 Skat af årets resultat	<u>66.542</u>	<u>-59.966</u>
Årets resultat	<u>-3.790.262</u>	<u>208.165</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	208.165
Disponeret fra overført resultat	<u>-3.790.262</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-3.790.262</u>	<u>208.165</u>

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	15.250.000	19.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.250.000</u>	<u>19.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.250.000</u>	<u>19.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	184.995	206.657
	Tilgodehavende selskabsskat	68.000	0
	Andre tilgodehavender	10.043	179.288
	Periodeafgrænsningsposter	23.908	19.526
	Tilgodehavender i alt	<u>286.946</u>	<u>405.471</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>286.946</u>	<u>405.471</u>
	Aktiver i alt	<u>15.536.946</u>	<u>19.405.471</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	4.500.000	4.500.000
	Overført resultat	-3.081.075	709.187
	Egenkapital i alt	<u>1.418.925</u>	<u>5.209.187</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	66.542
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>66.542</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.039.817	12.298.195
	Deposita	216.773	161.301
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.188	25.327
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.292.778</u>	<u>12.484.823</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	258.377	167.692
	Gæld til pengeinstitutter	1.317.960	1.357.611
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.232	73.391
	Selskabsskat	0	3.656
	Anden gæld	196.674	42.569
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.825.243</u>	<u>1.644.919</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.118.021</u>	<u>14.129.742</u>
	Passiver i alt	<u>15.536.946</u>	<u>19.405.471</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	4.500.000	501.022	5.001.022
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>208.165</u>	<u>208.165</u>
Egenkapital 1. juli 2022	4.500.000	709.187	5.209.187
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-3.790.262</u>	<u>-3.790.262</u>
	<u>4.500.000</u>	<u>-3.081.075</u>	<u>1.418.925</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften grundet selskabets likviditetsberedskab. Usikkerheden henføres til at selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 30. juni 2023 er højere end omsætningsaktiverne og forventede pengestrømme fra driften det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse arbejder på at få indgået forlængede afdragsaftaler med selskabets kreditorer, samt hvis nødvendigt at få tilført yderligere likviditet fra selskabets ejere. Der er endvidere tilført yderligere kapital på kr. 1.620.000 i det efterfølgende regnskabsår. Det er ledelsens forventning, at disse tiltag vil lykkes og at selskabet dermed har tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at drive selskabets aktivitet det kommende år. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	337.986	312.941
	<u>337.986</u>	<u>312.941</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-66.542	58.989
Regulering af tidligere års skat	0	977
	<u>-66.542</u>	<u>59.966</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	18.675.670	18.675.670
Kostpris 30. juni 2023	<u>18.675.670</u>	<u>18.675.670</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	324.330	34.330
Årets regulering til dagsværdi	-3.750.000	290.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	<u>-3.425.670</u>	<u>324.330</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>15.250.000</u>	<u>19.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 11 boligejendomme på i alt 949 m² beliggende i Horsens.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. De stigende renter som er oplevet igennem den seneste periode, medfører at afkastkravet er steget og er blevet justeret som en ændring i regnskabsmæssige skøn, og det stigende afkastkrav medfører at ejendommene nu måles til en lavere værdi, end tidligere. Den beløbsmæssige indvirkning er, at såvel aktiver som resultat og deraf følgende egenkapital i balancendagen er reduceret med 3,75 mio. kr. i forhold til sammenligningsåret.

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 selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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:

	30/6 2023	30/6 2022
Afkastkrav, bolig	4,75%	4%
Tomgangsprocent, bolig	0%	0%

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der er i den opgjorte dagsværdi medtaget en lejeindtægt svarende til kr. 971 pr. m²

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 15.250 t.kr. pr. 30. juni 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 1.450 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.750 t.kr.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.298.194	258.377	12.039.817	10.569.848
Deposita	216.773	0	216.773	216.773
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.188	0	36.188	36.188
	<u>12.551.155</u>	<u>258.377</u>	<u>12.292.778</u>	<u>10.822.809</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.298 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 15.250 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør 1.318 t.kr. pr. 30.06.2023.

Gennem pengeinstitut er der stillet garantier overfor DLR Kredit for i alt 748 t.kr.

7. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale, som kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et halvår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Imbro Vækst - Horsens City 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.

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 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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.