

Imbro Udbytte - Birkende-Odense P/S

Lille Torv 6, 1. th., 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2020/21

CVR-nr. 41 74 82 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. 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 7. oktober 2020 - 31. december 2021

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Imbro Udbytte - Birkende-Odense P/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 7. oktober 2020 - 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 5. april 2022

Direktion

Lars Thomsen

Bestyrelse

Carl Bjarne Mathiasen Madsen

Niels Erik Svendsen-Tune

Micky Jarmo Normann Willumsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Imbro Udbytte - Birkende-Odense P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro Udbytte - Birkende-Odense P/S for regnskabsåret 7. oktober 2020 - 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 7. oktober 2020 - 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 5. april 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	Imbro Udbytte - Birkende-Odense P/S Lille Torv 6, 1. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 41 74 82 49
	Regnskabsår: 7. oktober 2020 - 31. december 2021 1. regnskabsår
Bestyrelse	Carl Bjarne Mathiasen Madsen Niels Erik Svendsen-Tune Micky Jarmo Normann Willumsen
Direktion	Lars Thomsen
Komplementar	Imbro GP ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Imbro Udbytte - Birkende-Odense A/S

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 3.050.090 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.789.198 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	7/10 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	3.050.090
Værdiregulering af investeringsejendomme	512.451
Øvrige finansielle omkostninger	-773.343
Årets resultat	<u>2.789.198</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	1.425.000
Overføres til overført resultat	1.364.198
Disponeret i alt	<u>2.789.198</u>

Balance

Aktiver		31/12 2021
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme		<u>66.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>66.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>66.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger		<u>1.009.836</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.009.836</u>
Aktiver i alt		<u>67.209.836</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	19.474.991
Overført resultat	1.364.198
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.425.000
Egenkapital i alt	<u>22.264.189</u>
Gældsforpligtelser	
2 Gæld til realkreditinstitutter	42.751.788
Deposita	1.362.962
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.114.750</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	780.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.788
Anden gæld	1.100
Periodeafgrænsningsposter	2.864
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>830.897</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>44.945.647</u>
Passiver i alt	<u>67.209.836</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4 Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 7. oktober 2020	19.474.991	0	0	19.474.991
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.364.198</u>	<u>1.425.000</u>	<u>2.789.198</u>
	<u>19.474.991</u>	<u>1.364.198</u>	<u>1.425.000</u>	<u>22.264.189</u>

Noter

	7/10 2020 - 31/12 2021
1. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	65.687.549
Kostpris 31. december 2021	65.687.549
Årets regulering til dagsværdi	512.451
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	512.451
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	66.200.000

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.

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.

Der anvendes et afkastkrav på 4,9 %.

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
5,2	63.088.942	66.200.000	3.111.058
4,7	69.655.536	66.200.000	-3.455.536

Noter

	<u>31/12 2021</u>
2. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	43.531.933
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-780.145</u>
	<u>42.751.788</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>39.885.755</u>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.617 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 65.687 t.kr.	
4. Eventualposter	
Eventualforpligtelser	
Der er indgået en ejendomsadministrationsaftale, der af begge parter kan opsiges med 6 måneders varsel til udløbet af et kalenderår. De årlige udgifter udgør ca. 288 t.kr.	
Der er indgået en selskabsadministrationsaftale, der er uopsigelig frem til udgangen af 2025. Herefter kan aftalen opsiges med 6 måneders varsel. De årlige udgifter udgør ca. 100 t.kr.	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Imbro Udbytte - Birkende-Odense P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs lovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 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 og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle 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.

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".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.