

**Imbro Udbytte - Birkende-Odense P/S**

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

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

**CVR-nr. 41 74 82 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023.

---

**Brian Maarbjerg Busk**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

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

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

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

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. maj 2023

### 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 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 30. maj 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Imbro Udbytte - Birkende-Odense P/S Lille Torv 6, 1. th. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 41 74 82 49 Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Carl Bjarne Mathiasen Madsen Niels Erik Svendsen-Tune Micky Jarmo Normann Willumsen
<b>Direktion</b>	Lars Thomsen
<b>Komplementar</b>	Imbro GP ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	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 2.790.169 kr. mod 3.050.090 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.091.316 kr. mod 2.789.198 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Sidste regnskabsår var på ca. 15 måneder, hvorfor tallene ikke er direkte sammenlignelige.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	7/10 2020 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.790.169</b>	<b>3.050.090</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	512.451
1 Øvrige finansielle omkostninger	-698.853	-773.343
<b>Årets resultat</b>	<b>2.091.316</b>	<b>2.789.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.330.000	1.425.000
Overføres til overført resultat	761.316	1.364.198
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.091.316</b>	<b>2.789.198</b>



**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	66.200.000	66.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.200.000</u>	<u>66.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>66.200.000</u></b>	<b><u>66.200.000</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>933.189</u>	<u>1.009.836</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>933.189</u></b>	<b><u>1.009.836</u></b>
 <b>Aktiver i alt</b>	<b><u>67.133.189</u></b>	<b><u>67.209.836</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	19.474.991	19.474.991
	Overført resultat	2.125.513	1.364.198
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.330.000	1.425.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>22.930.504</u></b>	<b><u>22.264.189</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	41.981.847	42.751.788
	Deposita	1.230.665	1.362.962
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.212.512</u>	<u>44.114.750</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	778.035	780.145
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.295	46.788
	Anden gæld	96.887	1.100
	Periodeafgrænsningsposter	2.956	2.864
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>990.173</u>	<u>830.897</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>44.202.685</u></b>	<b><u>44.945.647</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>67.133.189</u></b>	<b><u>67.209.836</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	19.474.991	1.364.198	0	20.839.189
Udloddet udbytte	0	0	-1.425.000	-1.425.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>761.315</u>	<u>2.755.000</u>	<u>3.516.315</u>
	<b><u>19.474.991</u></b>	<b><u>2.125.513</u></b>	<b><u>1.330.000</u></b>	<b><u>22.930.504</u></b>

## Noter

	1/1 2022 - 31/12 2022	7/10 2020 - 31/12 2021
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	698.853	773.343
	<b>698.853</b>	<b>773.343</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	65.687.549	0
Tilgang i årets løb	0	65.687.549
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>65.687.549</b>	<b>65.687.549</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	512.451	0
Årets regulering til dagsværdi	0	512.451
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>512.451</b>	<b>512.451</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>66.200.000</b>	<b>66.200.000</b>

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.

Afkastkravet er fastsat til 5 % pr. 31 december 2022 mod 4,9% sidste år.

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 kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,50	72.154.215	66.200.000	5.954.000
5,50	59.035.267	66.200.000	-7.165.000

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	42.759.882	43.531.933
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-778.035</u>	<u>-780.145</u>
	<b><u>41.981.847</u></b>	<b><u>42.751.788</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>39.115.442</u>	<u>39.885.755</u>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.986 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 66.200 t.kr.

**5. 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 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger 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.