

**Imbro Udbytte - Horsens Midtby K/S**  
**c/o Imbro A/S, Lille Torv 6, 1. th, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 42 05 78 86**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022.

---

**Carsten Bruun Madsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

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

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 26. januar - 31. december 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Imbro Udbytte - Horsens Midtby 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. januar - 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 25. maj 2022

### Direktion

Lars Thomsen

### Bestyrelse

Henrik Lyppert

Steffen Therkelsen

Tommy Gilhøj Vemmelund

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kommanditisterne i Imbro Udbytte - Horsens Midtby K/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro Udbytte - Horsens Midtby K/S for regnskabsåret 26. januar - 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 26. januar - 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 25. maj 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Imbro Udbytte - Horsens Midtby K/S c/o Imbro A/S Lille Torv 6, 1. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 42 05 78 86
	Regnskabsår: 26. januar 2021 - 31. december 2021 1. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Lyppert Steffen Therkelsen Tommy Gilhøj Vemmelund
<b>Direktion</b>	Lars Thomsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## 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 633.723 kr. Det ordinære resultat udgør 344.997 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	26/1 2021 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>633.723</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-288.726</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>344.997</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>344.997</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>344.997</u></b>



**Balance**

---

<b>Aktiver</b>		<b>31/12 2021</b>
<u>Note</u>		<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	25.728.260
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.728.260</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.728.260</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	108.436
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.489</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>111.925</u>
	Likvide beholdninger	<u>463.995</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>575.920</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.304.180</u></b>

**Balance**

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	8.660.000
Overført resultat	344.997
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.004.997</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
3 Gæld til realkreditinstitutter	16.205.347
Deposita	318.102
Modtagne forudbetalinger fra kunder	103.196
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.626.645
Kortfristet del af langfristet gæld	282.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.691
Gæld til tilknyttede virksomheder	464
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	40.000
Anden gæld	314.790
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	672.538
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.299.183</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.304.180</b>
4 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
5 <b>Eventualposter</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 26. januar 2021	8.660.000	0	8.660.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>344.997</u>	<u>344.997</u>
	<b><u>8.660.000</u></b>	<b><u>344.997</u></b>	<b><u>9.004.997</u></b>

Stamkapitalen udgør 8.660.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 8.660. Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2021 kr. 0 pr. andel.

## Noter

---

	26/1 2021 - 31/12 2021
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	288.726
	288.726
<b>2. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	25.728.260
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>25.728.260</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>25.728.260</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.

Der anvendes et afkatkrav på ca. 4,15%.

Værdien er i øvrigt fastsat under hensyn til handlet værdi af ejendommen i regnskabsåret.

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
3,9	27.505.674	25.728.260	1.777.414
4,3	24.427.904	25.728.260	-1.300.356

**Noter**

---

	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.487.940
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-282.593</u>
	<u><b>16.205.347</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.491.626</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.902 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.728 t.kr.	
<b>5. Eventualposter</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet har indgået en administrationsaftale, der kan opsiges med 6 måneders varsel. Den gennemsnitlige årlige ydelse udgør t.kr. 27.	
Der er indgået en selskabsadministrationsaftale der er uopsigelig frem til udgangen af 2025. Herefter kan aftalen opsiges med 6 måneders varsel. Den årlige ydelse udgør t.kr. 38.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Imbro Udbytte - Horsens Midtby 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 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samt 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. 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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## 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.