

Imbro Retail - Ikast K/S
c/o Imbro A/S, Store Torv 7, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport

2025

CVR-nr. 41 20 69 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2026.

Frida Thaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Imbro Retail - Ikast 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. marts 2026

Direktion

Jesper Rud Munch Baungaard

Bestyrelse

Per Elkjær Hjortstrand

Jesper Rud Munch Baungaard

Kim Aamodt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i Imbro Retail - Ikast K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro Retail - Ikast K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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.

Risskov, den 17. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski

statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	Imbro Retail - Ikast K/S c/o Imbro A/S Store Torv 7, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 41 20 69 50
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025 6. regnskabsår
Bestyrelse	Per Elkjær Hjortstrand Jesper Rud Munch Baungaard Kim Aamodt
Direktion	Jesper Rud Munch Baungaard
Komplementar	Imbro Retail Komplementar II ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	1.299.868	1.284.797
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-271.962</u>	<u>-271.962</u>
Resultat før finansielle poster	1.027.906	1.012.835
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-451.247</u>	<u>-326.093</u>
Årets resultat	<u>576.659</u>	<u>686.742</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>576.659</u>	<u>686.742</u>
Disponeret i alt	<u>576.659</u>	<u>686.742</u>

Balance 31. december

Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>25.997.152</u>	<u>26.269.114</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.997.152</u>	<u>26.269.114</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>25.997.152</u>	<u>26.269.114</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.077	0
Andre tilgodehavender	32.641	30.147
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.916</u>	<u>6.150</u>
Tilgodehavender i alt	<u>73.634</u>	<u>36.297</u>
Likvide beholdninger	<u>453.058</u>	<u>436.705</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>526.692</u>	<u>473.002</u>
Aktiver i alt	<u>26.523.844</u>	<u>26.742.116</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	8.500.000	8.500.000
Overført resultat	<u>3.424.087</u>	<u>2.847.428</u>
Egenkapital i alt	<u>11.924.087</u>	<u>11.347.428</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	13.636.334	14.276.610
6 Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>85.396</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.636.334</u>	<u>14.362.006</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	655.399	794.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.320	19.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.503	38.432
Anden gæld	<u>204.201</u>	<u>180.463</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>963.423</u>	<u>1.032.682</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.599.757</u>	<u>15.394.688</u>
Passiver i alt	<u>26.523.844</u>	<u>26.742.116</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	8.500.000	2.160.686	10.660.686
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>686.742</u>	<u>686.742</u>
Egenkapital 1. januar 2025	8.500.000	2.847.428	11.347.428
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>576.659</u>	<u>576.659</u>
	<u>8.500.000</u>	<u>3.424.087</u>	<u>11.924.087</u>

Stamkapitalen udgør kr. 8.500.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 8.500.

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2025 kr. 0 pr. andel.

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i fast ejendom samt drive anden virksomhed, der direkte eller indirekte er forbundet hermed.

	2025	2024
--	------	------

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	0	0
--	---	---

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	451.247	326.093
--	---------	---------

	451.247	326.093
--	----------------	----------------

	31/12 2025	31/12 2024
--	------------	------------

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2025

	27.504.275	27.504.275
--	------------	------------

Kostpris 31. december 2025

	27.504.275	27.504.275
--	-------------------	-------------------

Af- og nedskrivninger 1. januar 2025

	-1.235.161	-963.199
--	------------	----------

Årets afskrivninger

	-271.962	-271.962
--	----------	----------

Af- og nedskrivninger 31. december 2025

	-1.507.123	-1.235.161
--	------------	------------

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025

	25.997.152	26.269.114
--	-------------------	-------------------

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt

	14.291.733	14.927.397
--	------------	------------

Heraf forfalder inden for 1 år

	-655.399	-650.787
--	----------	----------

	13.636.334	14.276.610
--	-------------------	-------------------

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

	10.987.031	11.861.410
--	------------	------------

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	229.396
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-144.000</u>
	<u>0</u>	<u>85.396</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.511 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 25.997 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

	<u>t.kr.</u>
Andre kontraktlige forpligtelser	<u>260</u>
Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>260</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>260</u>

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået en samlet aftale om selskabs- og ejendomsadministration. Aftalen er uopsigelig frem til 30. juni 2030, hvorefter aftalen fortsætter fortløbende i 1-årige perioder og kan opsiges af begge parter med et varsel på 6 måneder til en periodes udløb. Den årlige omkostning til administration udgør 50 t.kr., og omkostningen til dækning af afvikling af administration er aftalt til 10 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Imbro Retail - Ikast 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 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 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.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger (scrapværdi, t.kr. 10.836)	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.