

## Imbro Udbytte - Aarhus Pollenvænget P/S

c/o KS Administration A/S  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV

CVR-nr. 42746991

## Årsrapport for 2025

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-04-2026

---

Steen Jæger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Imbro Udbytte - Aarhus Pollenvænget P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20-04-2026

### Direktion

Kresten Bo Nielsen  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Johnny Bihl  
Formand

Jacob Therkelsen

Henrik Elbæk Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Imbro Udbytte - Aarhus Pollenvænget P/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro Udbytte - Aarhus Pollenvænget P/S for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025, 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 20-04-2026

**Deloitte**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor

mne32785

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Imbro Udbytte - Aarhus Pollenvænget P/S c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250Odense SV
CVR-nr.	42746991
Stiftelsesdato	07-10-2021
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Bihl Jacob Therkelsen Henrik Elbæk Pedersen
<b>Direktion</b>	Kresten Bo Nielsen
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.	33963556

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Opgørelsen af dagsværdien for ejendommen er behæftet med væsentlige skøn, hvor mindre ændringer til det anvendte afkastkrav kan medføre store ændringer til den indregnede dagsværdi. Der henvises til note vedrørende materielle aktiver under oplysninger om måling til dagsværdi for en nærmere uddybning.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Imbro Udbytte - Aarhus Pollenvænget P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		2.466.943	2.317.991
Andre eksterne omkostninger	1	-983.735	-802.748
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.483.208</b>	<b>1.515.243</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.210.769	286.061
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.693.977</b>	<b>1.801.304</b>
Andre finansielle indtægter	3	20.695	0
Andre finansielle omkostninger	4	-496.143	-468.234
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.218.529</b>	<b>1.333.070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.218.529</b>	<b>1.333.070</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.218.529	1.333.070
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.218.529</b>	<b>1.333.070</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	31.12.2025 kr.	31.12.2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5, 6	47.740.291	47.443.022
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>47.740.291</u>	<u>47.443.022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>47.740.291</u>	<u>47.443.022</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		464.036	382.188
Andre tilgodehavender		56.269	136.721
Periodeafgrænsningsposter		19.243	18.929
<b>Tilgodehavender</b>		<u>539.548</u>	<u>537.838</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.481.215</u>	<u>968.808</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.020.763</u>	<u>1.506.646</u>
<b>Aktiver</b>		<u>50.761.054</u>	<u>48.949.668</u>

## Balance 31. december 2025

	Note	31.12.2025 kr.	31.12.2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		16.350.000	16.350.000
Overført resultat		2.045.154	-173.375
<b>Egenkapital</b>		<b>18.395.154</b>	<b>16.176.625</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.974.004	31.523.964
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>30.974.004</b>	<b>31.523.964</b>
Gæld til realkreditinstitutter		555.488	554.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.290	72.028
Anden gæld		113.058	3.653
Periodeafgrænsningsposter		11.985	0
Deposita		608.075	618.778
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.391.896</b>	<b>1.249.079</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.365.900</b>	<b>32.773.043</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.761.054</b>	<b>48.949.668</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2025	16.350.000	-173.375	16.176.625
Årets resultat	0	2.218.529	2.218.529
<b>Egenkapital 31-12-2025</b>	<b>16.350.000</b>	<b>2.045.154</b>	<b>18.395.154</b>

## Noter

**1. Andre eksterne omkostninger**

Ejendomsomkostninger	657.109	669.780
Administrationsomkostninger	326.626	132.968
	<u>983.735</u>	<u>802.748</u>

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

**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

**3. Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter	<u>20.695</u>	<u>0</u>
	<u>20.695</u>	<u>0</u>

**4. Andre finansielle omkostninger**

Amortiseret låneomkostninger	5.528	5.528
Prioritetsrenter, Realkredit Danmark	490.615	462.706
	<u>496.143</u>	<u>468.234</u>

	31.12.2025	31.12.2024
--	------------	------------

**5. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	50.055.719	50.055.719
Afgang i årets løb	-913.500	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>49.142.219</u>	<u>50.055.719</u>

Dagsværdireguleringer primo	-2.612.697	-2.898.758
Årets reguleringer	1.210.769	286.061
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-1.401.928</u>	<u>-2.612.697</u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>47.740.291</u>	<u>47.443.022</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

**6. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi**

Selskabets investeringsejendom er vurderet ud fra et forrentningskrav på 4,50%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Selskabets investeringsejendom består af et lejlighedskompleks i Tilst på samlet 1.551 m<sup>2</sup> som indeholder 28 lejligheder.

Budgetteret bruttolejeindtægter: 2.540.650 kr. (2.458.375 kr. sidste år)

Budgetteret tomgangsprocent: 0,5 % (0,41 % sidste år)

Budgetteret ejendommens driftsudgifter normalår: 407.000 kr. (411.441 kr. sidste år)

Budgetteret nettoglejeindtægter: 2.120.950 kr. (2.036.855 kr. sidste år)

Budgetteret afkastkrav: 4,50% (4,35% sidste år)

**Noter**

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom	Egenkapital
4,00 %	-0,5	3.631.818	4.286.681
<b>4,50 %</b>	<b>0</b>	<b>7.740.291</b>	<b>8.395.154</b>
5,00 %	0,5	3.027.069	3.681.932

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	555.488	2.242.384	28.875.345
	<b>555.488</b>	<b>2.242.384</b>	<b>28.875.345</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 33.891 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.740 t.kr.