

## Imbro - Kolding City I K/S

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

CVR-nr. 39576473

## Årsrapport for 2024

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-05-2025

---

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

**Imbro - Kolding City I K/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Imbro - Kolding City I K/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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08-05-2025

### **Direktion**

Steen Overgaard Thomsen

### **Bestyrelse**

Søren Peder Bech

Nis Christian Mamsen

Steen Overgaard Thomsen

Michael Foldbjerg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Imbro - Kolding City I K/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro - Kolding City I K/S for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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.

**Imbro - Kolding City I K/S**

## **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.

Risskov, den 08-05-2025

**Martinsen**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 32285201

Kaj Kromann Laschewski

Statsautoriseret revisor

mne32783

## Imbro - Kolding City I K/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Imbro - Kolding City I K/S c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
CVR-nr.	39576473
Stiftelsesdato	17-05-2018
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Bestyrelse</b>	Søren Peder Bech Nis Christian Mamsen Steen Overgaard Thomsen Michael Foldbjerg
<b>Direktion</b>	Steen Overgaard Thomsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
CVR-nr.	32285201

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke være nogle væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Imbro - Kolding City I K/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

## Anvendt regnskabspraksis

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, 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

## Imbro - Kolding City I K/S

### Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		796.319	828.280
Andre eksterne omkostninger	1	-303.514	-307.069
<b>Bruttoresultat</b>		<b>492.805</b>	<b>521.211</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.327.200	-700.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-834.395</b>	<b>-178.789</b>
Andre finansielle omkostninger	2	-235.840	-242.250
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.070.235</b>	<b>-421.039</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.070.235</b>	<b>-421.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.070.235	-421.039
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.070.235</b>	<b>-421.039</b>

Imbro - Kolding City I K/S

Balance 31. december 31.12.2024

	Note	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	11.572.800	12.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.572.800</b>	<b>12.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.572.800</b>	<b>12.900.000</b>
Andre tilgodehavender		17.660	16.857
Periodeafgrænsningsposter		36.360	35.709
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.020</b>	<b>52.566</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>54.020</b>	<b>52.566</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.626.820</b>	<b>12.952.566</b>

**Balance 31. december 31.12.2024**

	Note	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.510.998	3.510.998
Overført resultat		-103.594	966.641
<b>Egenkapital</b>		<b>3.407.404</b>	<b>4.477.639</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	7.591.588	7.858.378
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.591.588</b>	<b>7.858.378</b>
Gæld til realkreditinstitutter		273.286	269.918
Gæld til banker		52.917	36.289
Anden gæld	6	301.625	310.342
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>627.828</b>	<b>616.549</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.219.416</b>	<b>8.474.927</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.626.820</b>	<b>12.952.566</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Imbro - Kolding City I K/S

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2024	3.510.998	966.641	4.477.639
Årets resultat	0	-1.070.235	-1.070.235
<b>Egenkapital 31-12-2024</b>	<b>3.510.998</b>	<b>-103.594</b>	<b>3.407.404</b>

Stamkapitalen udgør kr. 7.492.500 fordelt på 999 andele á kr. 7.500  
Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2024, 3.985 kr. pr. andel.

**Noter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendomsomkostninger	230.570	236.399
Administrationsomkostninger	72.944	70.670
	<b>303.514</b>	<b>307.069</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Amortiseret låneomkostninger	5.102	5.102
Prioritetsrenter	230.668	237.143
Renter, bank	70	5
	<b>235.840</b>	<b>242.250</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.336.880	13.336.880
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.336.880</b>	<b>13.336.880</b>
Dagsværdireguleringer primo	-436.880	263.120
Årets reguleringer	-1.327.200	-700.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-1.764.080</b>	<b>-436.880</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.572.800</b>	<b>12.900.000</b>

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

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 578.640 kr. (632.681 kr. sidste år)

Afkastkrav: 5,00 % (5,00 % sidste år)

Tomgangsprocent: 7,00 % (1,00 % sidste år)

Gennemsnitlig husleje pr. m2, bolig: 1.047 (1.047 sidste år)

Gennemsnitlig størrelse pr. boligenhed: 90 m2

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 810 m2 beliggende i Kolding

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom	Egenkapital
4,50 %	-0,5	12.585.667	4.693.271
<b>5,00 %</b>	<b>0</b>	<b>11.572.800</b>	<b>3.407.404</b>
5,50 %	0,5	10.520.727	2.355.331

## Noter

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2-5 år	Forfald efter 5 år
DLR Lån 1	133.711	575.219	3.540.793
DLR Lån 2	139.575	572.507	3.018.329
	<b>273.286</b>	<b>1.147.726</b>	<b>6.559.122</b>

**31.12.2024**

**31.12.2023**

### 6. Anden gæld

MR Kolding City I Komplementar ApS	1.691	1.691
Forudbetalt leje	45.192	45.481
Depositum	186.644	211.103
Anden Gæld	68.098	52.067
	<b>301.625</b>	<b>310.342</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået to administrationsaftaler, der begge kan opsiges med 6 måneders varsel.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.980 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.573 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.