

Imbro - Kolding City I K/S

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

CVR-nr. 39576473

Årsrapport for 2025

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-03-2026

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 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. 31-12-2025 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.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04-03-2026

Direktion

Steen Overgaard Thomsen

Bestyrelse

Søren Peder Bech

Nis Christian Mamsen

Michael Foldbjerg

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Imbro - Kolding City I K/S c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250Odense SV
CVR-nr.	39576473
Stiftelsesdato	17-05-2018
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Bestyrelse	Søren Peder Bech Nis Christian Mamsen Michael Foldbjerg
Direktion	Steen Overgaard Thomsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 270.332, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 11.599.804, og en egenkapital på kr. 3.638.736.

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 2025 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering 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 ejendommenes 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 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.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		810.643	796.319
Andre eksterne omkostninger	1	-302.853	-303.514
Bruttoresultat		507.790	492.805
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		8.549	-1.327.200
Driftsresultat		516.339	-834.395
Andre finansielle omkostninger	2	-246.007	-235.840
Resultat før skat		270.332	-1.070.235
Årets resultat		270.332	-1.070.235
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		270.332	-1.070.235
Resultatdisponering		270.332	-1.070.235

Balance 31. december 2025

	Note	31.12.2025 kr.	31.12.2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	11.581.349	11.572.800
Materielle anlægsaktiver		<u>11.581.349</u>	<u>11.572.800</u>
Anlægsaktiver		<u>11.581.349</u>	<u>11.572.800</u>
Andre tilgodehavender		18.455	17.660
Periodeafgrænsningsposter		0	36.360
Tilgodehavender		<u>18.455</u>	<u>54.020</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.455</u>	<u>54.020</u>
Aktiver		<u>11.599.804</u>	<u>11.626.820</u>

Balance 31. december 2025

	Note	31.12.2025 kr.	31.12.2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.471.998	3.510.998
Overført resultat		166.738	-103.594
Egenkapital		3.638.736	3.407.404
Gæld til realkreditinstitutter	5	7.318.544	7.591.588
Langfristede gældsforpligtelser		7.318.544	7.591.588
Gæld til realkreditinstitutter		278.147	273.286
Gæld til banker		50.848	52.917
Anden gæld	6	308.139	301.625
Periodeafgrænsningsposter		5.390	0
Kortfristede gældsforpligtelser		642.524	627.828
Gældsforpligtelser		7.961.068	8.219.416
Passiver		11.599.804	11.626.820
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	3.510.998	-103.594	3.407.404
Kapitalnedsættelse	-39.000	0	-39.000
Årets resultat	0	270.332	270.332
Egenkapital 31-12-2025	3.471.998	166.738	3.638.736

Stamkapitalen udgør kr. 7.492.500 fordelt på 999 andele á kr. 7.500
 Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2025, 3.985 kr. pr. andel.

Noter

	2025	2024
1. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsomkostninger	237.895	230.570
Administrationsomkostninger	64.958	72.944
	<u>302.853</u>	<u>303.514</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Amortiseret låneomkostninger	5.102	5.102
Prioritetsrenter	238.960	230.668
Renter, bank og komplementar	1.945	70
	<u>246.007</u>	<u>235.840</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.336.880	13.336.880
Kostpris ultimo	<u>13.336.880</u>	<u>13.336.880</u>
Dagsværdireguleringer primo	-1.764.080	-436.880
Årets reguleringer	8.549	-1.327.200
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-1.755.531</u>	<u>-1.764.080</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.581.349</u>	<u>11.572.800</u>

4. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 608.021 kr. (578.640 kr. sidste år)

Afkastkrav: 5,25 % (5,00 % sidste år)

Tomgangsprocent: 4,00 % (7,00 % 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
4,75 %	-0,5	12.800.438	4.857.825
5,25 %	0	11.581.349	3.638.736
5,75 %	0,5	10.574.275	2.631.662

Noter

5. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2-5 år	Forfald efter 5 år
DLR F5	137.166	572.257	3.406.589
DLR Fastrente	140.981	578.277	2.871.578
	<u>278.147</u>	<u>1.150.534</u>	<u>6.278.167</u>

6. Anden gæld

	31.12.2025	31.12.2024
MR Kolding City I Komplementar ApS	42.480	1.691
Forudbetalt leje	52.561	45.192
Depositum	206.869	186.644
Anden Gæld	6.229	68.098
	<u>308.139</u>	<u>301.625</u>

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, 7.707 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 11.581 t.kr.

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