

Imbro - Vejle City K/S
C/O Hasbo Administration A/S, Andkærvej 19D, 7100 Vejle

Årsrapport

2024

CVR-nr. 39 85 10 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2025.

Rene Hasbo
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Imbro - Vejle City 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. juni 2025

Direktion

Rene Hasbo

Bestyrelse

Niels Lodberg Michaelsen

Jan Thomas Nygaard

Anders Jørn Brunse

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i Imbro - Vejle City K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro - Vejle City K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 17. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	Imbro - Vejle City K/S C/O Hasbo Administration A/S Andkærvej 19D 7100 Vejle CVR-nr.: 39 85 10 83 Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Niels Lodberg Michaelsen Jan Thomas Nygaard Anders Jørn Brunse
Direktion	Rene Hasbo
Komplementar	Imbro Vejle ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	114.794	675.950
Værdiregulering af investeringsejendomme	-457.905	-1.970.000
Driftsresultat	-343.111	-1.294.050
Andre finansielle indtægter	5.687	5.883
1 Øvrige finansielle omkostninger	-680.897	-403.481
Årets resultat	-1.018.321	-1.691.648
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.018.321	-1.691.648
Disponeret i alt	-1.018.321	-1.691.648

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	20.970.000	21.280.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.970.000</u>	<u>21.280.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.970.000</u>	<u>21.280.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	56.724	183.743
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.783
	Tilgodehavender i alt	<u>56.724</u>	<u>192.526</u>
	Likvide beholdninger	<u>33.110</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>89.834</u>	<u>192.526</u>
	Aktiver i alt	<u>21.059.834</u>	<u>21.472.526</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	7.194.954	6.519.278
Overført resultat	-2.498.216	-1.479.895
Egenkapital i alt	<u>4.696.738</u>	<u>5.039.383</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	15.450.368	15.685.939
4 Deposita	323.995	231.699
5 Modtagne forudbetalinger fra kunder	63.233	30.524
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.837.596</u>	<u>15.948.162</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	229.884	225.343
Gæld til pengeinstitutter	0	155.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser	203.520	15.291
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.444	2.944
Anden gæld	46.689	43.709
Periodeafgrænsningsposter	34.963	41.787
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>525.500</u>	<u>484.981</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.363.096</u>	<u>16.433.143</u>
Passiver i alt	<u>21.059.834</u>	<u>21.472.526</u>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	6.519.278	211.753	6.731.031
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.691.648</u>	<u>-1.691.648</u>
Egenkapital 1. januar 2024	6.519.278	-1.479.895	5.039.383
Kontant kapitaludvidelse	675.676	0	675.676
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.018.321</u>	<u>-1.018.321</u>
	<u>7.194.954</u>	<u>-2.498.216</u>	<u>4.696.738</u>

Virksomhedskapitalen består af kr. 8.900.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 8.900.

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2024 kr. 1.705 kr. pr. andel.

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	680.897	403.481
	<u>680.897</u>	<u>403.481</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	25.094.630	25.094.630
Tilgang i årets løb	147.905	0
Kostpris 31. december 2024	<u>25.242.535</u>	<u>25.094.630</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-3.814.630	-1.844.630
Årets regulering til dagsværdi	-457.905	-1.970.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>-4.272.535</u>	<u>-3.814.630</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>20.970.000</u>	<u>21.280.000</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af fire ejendomme, hvoraf boligejendomme udgør i alt 1.018 m2 beliggende i Vejle og kontorejendomme udgør i alt 102 m2 beliggende i Vejle.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. De stigende renter som er oplevet igennem den seneste periode, medfører at afkastkravet er steget og er blevet justeret som en ændring i regnskabsmæssige skøn. Den beløbsmæssige indvirkning af såvel aktiver som resultat og deraf følgende egenkapital på balancedagen, er reduceret med 458 t.kr. i forhold til sammenligningsåret. Det gennemsnitlige afkastkrav er forøget med mellem 0,0% til 0,5% fra forrige år til indeværende år.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, Vejle (%)	4,75 - 5,00
Afkastkrav, erhverv, Vejle (%)	6,50
Tomgangsprocent, bolig, Vejle (%)	2,00
Tomgangsprocent, erhverv, Vejle (%)	0,00
Boligejendomme er i gennemsnit fastsat til en husleje (kr/m ²)	1.196
Erhvervsejendomme er fastsat til en husleje (kr/m ²)	806

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 20.970 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.932 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.371 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.680.252	15.911.282
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-229.884</u>	<u>-225.343</u>
	<u>15.450.368</u>	<u>15.685.939</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.979.728</u>	<u>14.567.629</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	323.995	231.699
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>323.995</u>	<u>231.699</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>323.995</u>	<u>231.699</u>
5. Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	63.233	30.524
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	<u>63.233</u>	<u>30.524</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>38.613</u>	<u>30.524</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024		<u>20.970.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>457.905</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.680 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.970 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Gennem peninstitut er der afgivet bankgarantier overfor DLR Kredit på i alt 1.005 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges med 3 måneders varsel.

Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et regnskabsår.

De samlede årlige udgifter til administrationsaftaler udgør 107 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Imbro - Vejle City 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 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 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.