

Imbro Vækst - Espergærde II P/S
Thyrasgade 4, 8260 Viby J

Årsrapport

2025

CVR-nr. 44 31 62 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2026.

Frida Thaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Imbro Vækst - Espergærde II P/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.

Viby J, den 13. maj 2026

Direktion

Lars Thomsen

Bestyrelse

Henning Salling Olesen

Arno Walther Poulsen

Claus Emil Engel Johansen

Jesper Kjeldbjerg Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Imbro Vækst - Espergærde II P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro Vækst - Espergærde II P/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 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.

Risskov, den 13. maj 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski

statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	Imbro Vækst - Espergærde II P/S Thyrasgade 4 8260 Viby J
	CVR-nr.: 44 31 62 85
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Henning Salling Olesen Arno Walther Poulsen Claus Emil Engel Johansen Jesper Kjeldbjerg Frederiksen
Direktion	Lars Thomsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Imbro - Vækst Espergærde II A/S

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2025 - 31/12 2025	20/9 2023 - 31/12 2024
Bruttofortjeneste	1.104.680	660.836
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-329.497	0
Resultat før finansielle poster	775.183	660.836
Andre finansielle indtægter	0	1.657
3 Øvrige finansielle omkostninger	-829.928	-452.488
Årets resultat	-54.745	210.005
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	210.005
Disponeret fra overført resultat	-54.745	0
Disponeret i alt	-54.745	210.005

Balance 31. december

Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>29.029.758</u>	<u>29.359.255</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.029.758</u>	<u>29.359.255</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.029.758</u>	<u>29.359.255</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.702	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	74.028	480
Andre tilgodehavender	<u>180.649</u>	<u>493.398</u>
Tilgodehavender i alt	<u>284.379</u>	<u>493.878</u>
Likvide beholdninger	<u>214.524</u>	<u>549.382</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>498.903</u>	<u>1.043.260</u>
Aktiver i alt	<u>29.528.661</u>	<u>30.402.515</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	11.360.000	11.360.000
Overført resultat	<u>155.260</u>	<u>210.005</u>
Egenkapital i alt	<u>11.515.260</u>	<u>11.570.005</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	17.492.527	17.651.122
Deposita	<u>221.265</u>	<u>407.969</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.713.792</u>	<u>18.059.091</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	162.318	155.593
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	48.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.162	74.666
Anden gæld	<u>89.129</u>	<u>494.542</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>299.609</u>	<u>773.419</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>18.013.401</u>	<u>18.832.510</u>
Passiver i alt	<u>29.528.661</u>	<u>30.402.515</u>

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

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 20. september 2023	500.000	0	500.000
Kontant kapitaludvidelse	10.860.000	0	10.860.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>210.005</u>	<u>210.005</u>
Egenkapital 1. januar 2025	11.360.000	210.005	11.570.005
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-54.745</u>	<u>-54.745</u>
	<u>11.360.000</u>	<u>155.260</u>	<u>11.515.260</u>

Noter

1. Selskabets væsentligste aktiviteter

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

1/1 2025	20/9 2023
<u>- 31/12 2025</u>	<u>- 31/12 2024</u>

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

<u>829.928</u>	<u>452.488</u>
<u>829.928</u>	<u>452.488</u>

<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
-------------------	-------------------

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2025

29.359.255	0
------------	---

Tilgang i årets løb

<u>0</u>	<u>29.359.255</u>
----------	-------------------

Kostpris 31. december 2025

<u>29.359.255</u>	<u>29.359.255</u>
--------------------------	--------------------------

Årets afskrivninger

<u>-329.497</u>	<u>0</u>
-----------------	----------

Af- og nedskrivninger 31. december 2025

<u>-329.497</u>	<u>0</u>
------------------------	-----------------

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025

<u>29.029.758</u>	<u>29.359.255</u>
--------------------------	--------------------------

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt <u>31/12 2025</u>	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld <u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.654.845	162.318	17.492.527
Deposita	<u>221.265</u>	<u>0</u>	<u>221.265</u>
	<u>17.876.110</u>	<u>162.318</u>	<u>17.713.792</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 17.098 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.762 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 29.030 t.kr.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået andre aftaler, såsom bolig- og selskabsadministration. Virksomhedens samlede størrelse af andre kontraktlige forpligtelser udgør pr. 31. december 2025 op til 409 t.kr., med en resterende aftaleperiode på op til 5 år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Imbro Vækst - Espergærde II P/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.

Sammenligningstallene ikke er umiddelbart sammenlignelige, da udlejningen først skete fra medio 2024.

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 forsvinde, 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 lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendommene.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Anvendt regnskabspraksis

Særlige installationer

30 år

0 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Tilgodehavender

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

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.