

**Imbro Udbytte - Horsens Midtby K/S  
Andkærvej 19D, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport**

**2024**

---

**CVR-nr. 42 05 78 86**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025.

---

Rene Hasbo  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Imbro Udbytte - Horsens Midtby 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. juni 2025

### Direktion

Rene Hasbo

### Bestyrelse

Henrik Lypert

Steffen Therkelsen

Tommy Gilhøj Vemmelund

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kommanditisterne i Imbro Udbytte - Horsens Midtby K/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Imbro Udbytte - Horsens Midtby 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.

Risskov, den 25. juni 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Imbro Udbytte - Horsens Midtby K/S Andkærvej 19D 7100 Vejle
	CVR-nr.: 42 05 78 86
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 4. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Lyppert Steffen Therkelsen Tommy Gilhøj Vemmelund
<b>Direktion</b>	Rene Hasbo
<b>Komplementar</b>	Horsens Midtby ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>795.887</b>	<b>531.276</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.500.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>795.887</b>	<b>-1.968.724</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-513.413	-517.881
<b>Årets resultat</b>	<b>282.474</b>	<b>-2.486.605</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	282.474	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.486.605
<b>Disponeret i alt</b>	<b>282.474</b>	<b>-2.486.605</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	20.500.000	20.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>20.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>20.500.000</b></u>	<u><b>20.500.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	467
	Periodeafgrænsningsposter	4.158	3.942
	Tilgodehavender i alt	<u>4.158</u>	<u>4.409</u>
	Likvide beholdninger	<u>224.547</u>	<u>453.976</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>228.705</b></u>	<u><b>458.385</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>20.728.705</b></u>	<u><b>20.958.385</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	8.660.000	8.660.000
Overført resultat	-2.024.334	-2.306.807
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.635.666</u></b>	<b><u>6.353.193</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	73.523	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>73.523</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	13.222.550	13.605.973
4 Deposita	286.362	284.342
5 Modtagne forudbetalinger fra kunder	95.863	94.781
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.604.775</u>	<u>13.985.096</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	386.808	381.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.933	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	464
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	40.000
Anden gæld	0	197.861
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>414.741</u>	<u>620.096</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.019.516</u></b>	<b><u>14.605.192</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.728.705</u></b>	<b><u>20.958.385</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	8.660.000	179.798	8.839.798
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-2.486.605</u>	<u>-2.486.605</u>
Egenkapital 1. januar 2024	8.660.000	-2.306.807	6.353.193
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>282.473</u>	<u>282.473</u>
	<b><u>8.660.000</u></b>	<b><u>-2.024.334</u></b>	<b><u>6.635.666</u></b>

Stamkapitalen udgør 8.660.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 8.660. Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2024 kr. 0 pr. andel.

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at investere i fast ejendom samt drive anden virksomhed, der direkte eller indirekte er forbundet hermed.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>25.728.260</u>	<u>25.728.260</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>25.728.260</b></u>	<u><b>25.728.260</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-5.228.260	-2.728.260
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-2.500.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<u><b>-5.228.260</b></u>	<u><b>-5.228.260</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>20.500.000</b></u>	<u><b>20.500.000</b></u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af én boligejendom på i alt 1.332 m<sup>2</sup> beliggende i Horsens.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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, beliggende i Horsens (%)	5,00
Tomgangsprocent, bolig, beliggende i Horsens (%)	2,00
Leje pr. m <sup>2</sup> for boliglejemål (kr.)	946

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 20.500 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 1.825 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.240 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.609.358	13.987.744
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-386.808</u>	<u>-381.771</u>
	<b><u>13.222.550</u></b>	<b><u>13.605.973</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.980.956</u>	<u>12.342.165</u>
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	286.362	284.342
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>286.362</u></b>	<b><u>284.342</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

**Noter**

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	95.863	94.781
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt</b>	<u><b>95.863</b></u>	<u><b>94.781</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<u><b>Investerings- ejendomme</b></u>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>20.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.606 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.500 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået en administrationsaftale, der kan opsiges med 6 måneders varsel. Den gennemsnitlige årlige ydelse udgør t.kr. 42.		
Der er indgået en selskabsadministrationsaftale der er uopsigelig frem til udgangen af 2025. Herefter kan aftalen opsiges med 6 måneders varsel. Den årlige ydelse udgør t.kr. 49.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Imbro Udbytte - Horsens Midtby 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, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt amortisering af finansielle 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 nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udvendig vedligehold. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.