

Ivans Erhvervsejendomme ApS

CVR. nr. 19148696

Vordingborgvej 340

4700 Næstved

Årsrapport for 2016/17

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. september 2017

Dirigent Morten Nielsen

10096-SJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ivans Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 6. september 2017

Direktion

Morten Nielsen
Direktør

Flemming Nielsen
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING:

Til kapitalejerne i Ivans Erhvervsejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ivans Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING:

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.

Næstved, den 6. september 2017

ENGELSTED PETERSEN

Statsaut. revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	Ivans Erhvervsejendomme ApS Vordingborgvej 340 4700 Næstved
	CVR. nr.: 19148696 Stiftelsesdato: 15. marts 1996 Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Formål:	At drive investering og udlejning af erhvervsejendomme.
Direktion:	Morten Nielsen, Direktør Flemming Nielsen, Direktør
Revisor:	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9B 4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er at drive investering og udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016/17 været tilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for Ivans Erhvervsjendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabet er pr. 1. juli 2016 fusioneret med selskabet Morten og Flemming Holding ApS, og der er ikke sket tilretning af sammenligningstal.

Rapporteringsvaluta:

Årsrapporten er aflagt 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste og -tab:

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver:

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

Ejendom	50 år
Grund afskrives ikke	

Der er anvendt scarpværdier på op til 50% af aktivets kostpris.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og udgifter:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser:

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		149.811	151.660
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.999	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		73.488	0
Finansielle indtægter		0	64
Finansielle udgifter		-74.194	-14.576
Resultat før skat		<u>115.106</u>	<u>137.148</u>
Skat af årets resultat	1	-11.390	-42.610
Årets resultat		<u>103.716</u>	<u>94.538</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		187.326	0
Overført resultat		-184.810	94.538
Disponeret i alt		<u>103.716</u>	<u>94.538</u>

BALANCE 30. JUNI 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger	2	2.884.873	1.107.320
Materielle anlægsaktiver		2.884.873	1.107.320
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	387.326	0
Finansielle anlægsaktiver		387.326	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		3.272.199	1.107.320
Tilgodehavende selskabsskat		14.203	0
Andre tilgodehavender		149.477	0
Tilgodehavender		163.680	0
Likvide beholdninger		777.612	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		941.292	0
AKTIVER I ALT		4.213.491	1.107.320

BALANCE 30. JUNI 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		903.790	12.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		187.326	0
Overført resultat		234.133	139.257
EGENKAPITAL I ALT	4	1.525.249	351.757
Hensættelser til udskudt skat		424.277	195.008
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		424.277	195.008
Gæld til realkreditinstitutter		1.432.978	369.103
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.432.978	369.103
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		67.022	54.220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		431.559	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		279.073	0
Selskabsskat		38.708	39.718
Anden gæld		14.625	97.514
Kortfristede gældsforpligtelser		830.987	191.452
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		2.263.965	560.555
PASSIVER I ALT		4.213.491	1.107.320
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

	2016/17	2015/16
1. Skat af årets resultat:		
Udskudt skat	-18.698	12.448
Regulering af skat, tidligere år	542	0
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	29.546	30.162
	11.390	42.610
2. Grunde og bygninger:		
Kostpris primo	1.094.820	1.094.820
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	668.872	0
Kostpris ultimo	1.763.692	1.094.820
Opskrivninger primo	12.500	12.500
Årets opskrivninger	1.142.680	0
Opskrivninger ultimo	1.155.180	12.500
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	-33.999	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-33.999	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.884.873	1.107.320
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i forbindelse med fusion	200.000	0
Kostpris ultimo	200.000	0
Opskrivninger primo	0	0
Tilgang i forbindelse med fusion	113.838	0
Årets resultat	73.488	0
Opskrivninger ultimo	187.326	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	387.326	0

NOTER

4. Egenkapital:

	1/7 2016	Udbetalt udbytte	Årets resultat	Tilgang ved fusion	Opskrivning	30/6 2017
Selskabskapital	200.000	0	0	0	0	200.000
Værdiregulering, ejendom	12.500	0	0	0	891.290	903.790
Nettoopskrivning indre værdi	0	0	187.326	0	0	187.326
Henlagt til udbytte	0	-101.200	101.200	0	0	0
Overført resultat	139.257		-184.810	279.686	0	234.133
	351.757	-101.200	103.716	279.686	891.290	1.525.249

Selskabskapitalen er fordelt på 200 anparter a kr. 1.000.

5. Langfristede gældsforpligtelser:

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.432.978	67.022	1.166.597
	1.432.978	67.022	1.166.597

6. Eventualposter m.v.:

Selskabet har ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Selskabet har stillet pant i ejendommen til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.