

Ivans Erhvervsejendomme ApS

Vordingborgvej 340

4700 Næstved

CVR-nr. 19148696

Årsrapport 2021/22

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. december 2022

Morten Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 15 |
| Noter | 16 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ivans Erhvervsjendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 3. november 2022

Direktion

Flemming Nielsen
Direktør

Morten Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ivans Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ivans Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 3. november 2022

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
Statsautoriseret revisor
mne11683

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Ivans Erhvervsejendomme ApS Vordingborgvej 340 4700 Næstved |
| CVR-nr. | 19148696 |
| Stiftelsesdato | 15. marts 1996 |
| Hjemsted | Næstved |
| Regnskabsår | 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| Direktion | Flemming Nielsen, Direktør Morten Nielsen, Direktør |
| Revisor | ENGELSTED PETERSEN Statsaut. revisionsanpartsselskab Vestre Kaj 4, 1. 4700 Næstved |
| CVR-nr. | 20658231 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ivans Erhvervsejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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 og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 20-50 år | 0% |

Der afskrives ikke på grunde

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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 omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 162.500 | 163.200 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -41.960 | -41.960 |
| Driftsresultat | | 120.540 | 121.240 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | | 82.386 | 99.623 |
| Finansielle indtægter | | -121 | 0 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -18.164 | -15.611 |
| Andre finansielle omkostninger | | -35.116 | -37.051 |
| Resultat før skat | | 149.525 | 168.201 |
| Skat af årets resultat | | -14.800 | -16.785 |
| Årets resultat | | 134.725 | 151.416 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 228.800 | 226.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 82.386 | 99.623 |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver | | -18.021 | -18.021 |
| Overført resultat | | -158.440 | -156.186 |
| Resultatdisponering | | 134.725 | 151.416 |

Balance 30. juni 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 2 | 3.197.109 | 3.239.069 |
| Materielle anlægsaktiver | | 3.197.109 | 3.239.069 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3, 4 | 382.009 | 299.623 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 382.009 | 299.623 |
| Anlægsaktiver | | 3.579.118 | 3.538.692 |
| Andre tilgodehavender | 2 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | | 32.321 | 31.530 |
| Tilgodehavender | | 32.323 | 31.530 |
| Omsætningsaktiver | | 32.323 | 31.530 |
| Aktiver | | 3.611.441 | 3.570.222 |

Balance 30. juni 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 792.915 | 810.936 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 182.009 | 99.623 |
| Overført resultat | | 44.546 | 202.987 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 228.800 | 226.000 |
| Egenkapital | | 1.448.270 | 1.539.546 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 403.013 | 402.334 |
| Hensatte forpligtelser | | 403.013 | 402.334 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 1.097.213 | 1.166.597 |
| Selskabsskat | | 33.768 | 42.625 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 1.130.981 | 1.209.222 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 69.384 | 68.250 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 501.617 | 318.978 |
| Selskabsskat | | 37.625 | 11.331 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 20.551 | 20.561 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 629.177 | 419.120 |
| Gældsforpligtelser | | 1.760.158 | 1.628.342 |
| Passiver | | 3.611.441 | 3.570.222 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Reserve for opskr. | Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Udbytte for året | I alt |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|---|-------------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021 | 200.000 | 810.936 | 99.623 | 202.986 | 226.000 | 1.539.545 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -226.000 | -226.000 |
| Årets resultat | 0 | -18.021 | 82.386 | -158.440 | 228.800 | 134.725 |
| Egenkapital 30. juni 2022 | 200.000 | 792.915 | 182.009 | 44.546 | 228.800 | 1.448.270 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

| | 2021/22 | 2020/21 | | |
|--|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1. Personaleomkostninger | | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1 | 1 | | |
| 2. Grunde og bygninger | | | | |
| Kostpris primo | 2.280.498 | 2.280.498 | | |
| Kostpris ultimo | 2.280.498 | 2.280.498 | | |
| Opskrivninger primo | 1.155.180 | 1.155.180 | | |
| Opskrivninger ultimo | 1.155.180 | 1.155.180 | | |
| Af- og nedskrivninger primo | -196.609 | -154.649 | | |
| Årets afskrivninger | -41.960 | -41.960 | | |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -238.569 | -196.609 | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.197.109 | 3.239.069 | | |
| 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | | | |
| Kostpris primo | 200.000 | 200.000 | | |
| Kostpris ultimo | 200.000 | 200.000 | | |
| Opskrivninger primo | 99.623 | 0 | | |
| Årets resultat | 82.386 | 99.623 | | |
| Opskrivninger ultimo | 182.009 | 99.623 | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 382.009 | 299.623 | | |
| 4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | | | | |
| <i>Tilknyttede virksomheder</i> | | | | |
| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
| Ivans Dækcenter ApS | Næstved | 100,00 | 382.009 | 82.386 |
| | | | 382.009 | 82.386 |
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år | |
| Gæld til kreditinstitutter | 1.097.213 | 69.384 | 807.956 | |
| Selskabsskat | 33.768 | 37.625 | 0 | |
| | 1.130.981 | 107.009 | 807.956 | |

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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