



Tlf.: 75 22 47 00  
varde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Markedspladsen 25  
DK-6800 Varde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**IGV EJENDOM APS**  
**NORDRE BOULEVARD 88 A, 6800 VARDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. marts 2018

---

Frank Evald

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                      | 8     |
| Balance.....                                | 9-10  |
| Noter.....                                  | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | IGV Ejendom ApS<br>Nordre Boulevard 88 A<br>6800 Varde  |
|                      | CVR-nr.: 27 40 76 25<br>Stiftet: 24. oktober 2003<br>Hjemsted: Varde<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december                 |
| <b>Bestyrelse</b>    | Hans Peder Kristensen, Formand<br>Kim Dall Refsing<br>Frank Evald<br>Jørgen Jensen<br>Peter Flink Iversen<br>Henning Andersen |
| <b>Direktion</b>     | Jørgen Jensen   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Markedspladsen 25<br>6800 Varde   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sydbank A/S<br>Vestergade 4<br>6800 Varde   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for IGV Ejendom 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 21. marts 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jørgen Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Hans Peder Kristensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kim Dall Refsing

\_\_\_\_\_  
Frank Evald

\_\_\_\_\_  
Jørgen Jensen

\_\_\_\_\_  
Peter Flink Iversen

\_\_\_\_\_  
Henning Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i IGV Ejendom ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IGV Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 et 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

Varde, den 21. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31433

Per Christensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16029

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervelse af fast ejendom med henblik på udlejning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   |      | <b>536.478</b> | <b>519.795</b> |
| Af- og nedskrivninger.....   |      | -95.345        | -95.345        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  |      | <b>441.133</b> | <b>424.450</b> |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....     |      | 163.063        | 21.166         |
| Andre finansielle indtægter.....   | 1    | 27.716         | 27.018         |
| Andre finansielle omkostninger.....  | 2    | -233.041       | -243.082       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   |      | <b>398.871</b> | <b>229.552</b> |
| Skat af årets resultat.....  | 3    | -52.104        | -46.663        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  |      | <b>346.767</b> | <b>182.889</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                       |      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....                                     |      | 204.704        | 277.143        |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... |      | 142.063        | 21.166         |
| Overført resultat.....   |      | 0              | -115.420       |
| <b>I ALT</b> .....   |      | <b>346.767</b> | <b>182.889</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 4.224.280        | 4.319.625        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>4.224.280</b> | <b>4.319.625</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....    |          | 885.960          | 743.897          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>5</b> | <b>885.960</b>   | <b>743.897</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>5.110.240</b> | <b>5.063.522</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 62.541           | 73.011           |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... |          | 603.751          | 580.035          |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 138.837          | 122.213          |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>805.129</b>   | <b>775.259</b>   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>22</b>        | <b>171</b>       |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>805.151</b>   | <b>775.430</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>5.915.391</b> | <b>5.838.952</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER  | Note     | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital.....   |          | 187.500          | 187.500          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... |          | 385.820          | 243.757          |
| Forslag til udbytte.....                                    |          | 204.704          | 277.143          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                     | <b>6</b> | <b>778.024</b>   | <b>708.400</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                         |          | 3.667.089        | 3.849.756        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                 | <b>7</b> | <b>3.667.089</b> | <b>3.849.756</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....                    | 7        | 182.700          | 178.700          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....               |          | 10.000           | 10.000           |
| Selskabsskat.....   |          | 44.728           | 30.294           |
| Anden gæld.....   |          | 1.232.850        | 1.061.802        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                 |          | <b>1.470.278</b> | <b>1.280.796</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                               |          | <b>5.137.367</b> | <b>5.130.552</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>  |          | <b>5.915.391</b> | <b>5.838.952</b> |
| Eventualposter mv.  | 8        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                       | 9        |                  |                  |
| Medarbejderforhold  | 10       |                  |                  |

## NOTER

|   | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.                              | Note     |
|---|----------------|--|----------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                  |                |  | <b>1</b> |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                 | 27.716         | 27.018                                   |          |
|   | <b>27.716</b>  | <b>27.018</b>                            |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                |  | <b>2</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 233.041        | 243.082                                  |          |
|   | <b>233.041</b> | <b>243.082</b>                           |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                |  | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 68.728         | 63.294                                   |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -16.624        | -16.631                                  |          |
|   | <b>52.104</b>  | <b>46.663</b>                            |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                |  | <b>4</b> |
|   |                | Grunde og bygninger                      |          |
| Kostpris 1. januar 2017.....                        |                | 5.558.104                                |          |
| <b>Kostpris 31. december 2017.....</b>              |                | <b>5.558.104</b>                         |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....           |                | 1.238.479                                |          |
| Årets afskrivninger .....                           |                | 95.345                                   |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b> |                | <b>1.333.824</b>                         |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b> |                | <b>4.224.280</b>                         |          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                    |                |  | <b>5</b> |
|   |                | Kapitalandele i associerede virksomheder |          |
| Kostpris 1. januar 2017.....                        |                | 500.140                                  |          |
| <b>Kostpris 31. december 2017.....</b>              |                | <b>500.140</b>                           |          |
| Opskrivninger 1. januar 2017.....                   |                | 243.757                                  |          |
| Udloddet resultat .....                             |                | -21.000                                  |          |
| Årets opskrivninger .....                           |                | 163.063                                  |          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>         |                | <b>385.820</b>                           |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b> |                | <b>885.960</b>                           |          |

## NOTER

|  |                        |  |                      |                        | Note           |
|--|------------------------|--|----------------------|------------------------|----------------|
| <b>Egenkapital</b>   |                        |  |                      |                        | <b>6</b>       |
|  | Anpartskapital         | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt          |
| Egenkapital 1. januar 2017.....  | 187.500                | 243.757  | 0                    | 277.143                | 708.400        |
| Betalt udbytte.....  |                        |  |                      | -277.143               | -277.143       |
| Forslag til årets<br>resultatdisponering.....  |                        | 142.063  |                      | 204.704                | 346.767        |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2017.....</b>  | <b>187.500</b>         | <b>385.820</b>   | <b>0</b>             | <b>204.704</b>         | <b>778.024</b> |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                        |  |                      |                        | <b>7</b>       |
|  | 1/1 2017<br>gæld i alt | 31/12 2017<br>gæld i alt   | Afdrag<br>næste år   | Restgæld<br>efter 5 år |                |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 4.028.456              | 3.849.789  | 182.700              | 2.893.606              |                |
|  | <b>4.028.456</b>       | <b>3.849.789</b>   | <b>182.700</b>       | <b>2.893.606</b>       |                |
| <br><b>Eventualposter mv.<br/>Eventualforpligtelser</b>  |                        |  |                      |                        | <b>8</b>       |
| Ingen.   |                        |  |                      |                        |                |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                        |  |                      |                        | <b>9</b>       |
| Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er tinglyst pantebrev på nom. 4.305.000 kr. med sikkerhed i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.224.280 kr. Restgælden udgør på balancedagen 3.849.788 kr. |                        |  |                      |                        |                |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>  |                        |  |                      |                        | <b>10</b>      |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>0 (2016: 0)  |                        |  |                      |                        |                |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for IGV Ejendom ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Lejeindtægter ved udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen. Lejeindtægter indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Ejendommens drift**

Ejendommens drift omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

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

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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