



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. marts 2017

Frank Evald

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 22. marts 2017

Direktion:

Jørgen Jensen

Bestyrelse:

Hans Peder Kristensen
Formand

Karsten Rølle Poulsen

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 22. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund,
Statsautoriseret revisor

Per Christensen
Registreret revisor

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		519.795	476.513
Af- og nedskrivninger.....		-95.345	-95.345
DRIFTSRESULTAT		424.450	381.168
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		21.166	23.404
Andre finansielle indtægter.....	1	27.018	26.293
Andre finansielle omkostninger.....	2	-243.082	-344.943
RESULTAT FØR SKAT		229.552	85.922
Skat af årets resultat.....	3	-46.663	-16.184
ÅRETS RESULTAT		182.889	69.738
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		277.143	0
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		21.166	154
Anvendt af tidligere års overskud.....		-115.420	69.584
I ALT		182.889	69.738

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		4.319.625	4.414.970
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.319.625	4.414.970
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		743.897	745.981
Finansielle anlægsaktiver.....	5	743.897	745.981
ANLÆGSAKTIVER.....		5.063.522	5.160.951
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		73.011	71.987
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		580.035	554.793
Udskudte skatteaktiver.....		122.213	105.582
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	26.421
Tilgodehavender.....		775.259	758.783
Likvide beholdninger.....		171	1.376
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		775.430	760.159
AKTIVER.....		5.838.952	5.921.110

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		187.500	187.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		243.757	222.591
Overført overskud.....		0	115.420
Forslag til udbytte.....		277.143	0
EGENKAPITAL.....	6	708.400	525.511
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.849.756	4.028.450
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	3.849.756	4.028.450
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	178.700	174.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		30.294	0
Anden gæld.....		1.061.802	1.182.449
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.280.796	1.367.149
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.130.552	5.395.599
PASSIVER.....		5.838.952	5.921.110
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	27.018	26.293	
	27.018	26.293	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	243.082	344.943	
	243.082	344.943	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	63.294	35.579	
Regulering af udskudt skat.....	-16.631	-19.395	
	46.663	16.184	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		5.558.104	
Kostpris 31. december 2016.....		5.558.104	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		1.143.134	
Årets afskrivninger		95.345	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		1.238.479	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		4.319.625	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2016.....		500.140	
Kostpris 31. december 2016.....		500.140	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		245.841	
Udloddet resultat		-23.250	
Årets opskrivninger		21.166	
Opskrivninger 31. december 2016.....		243.757	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		743.897	
Egenkapital			6

NOTER

				2016 kr.	2015 kr.	Note
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	187.500	222.591	115.420	0	525.511	
Forslag til årets resultatdisponering.....		21.166	-115.420	277.143	182.889	
Egenkapital 31. december 2016.....	187.500	243.757	0	277.143	708.400	
Langfristede gældsforpligtelser						7
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt		Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.203.150	4.028.456		178.700	3.093.540	
	4.203.150	4.028.456		178.700	3.093.540	
Eventualposter mv.						8
Ingen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						9
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 4.319.625 kr. Restgælden udgør på balancedagen 4.028.456 kr.						
Medarbejderforhold						10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for IGV Ejendom ApS for 2016 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.