



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 88A, 6800 VARDE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. maj 2021

Thorkil Lorenzen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	IGV Ejendom ApS Nordre Boulevard 88A 6800 Varde
	CVR-nr.: 27 40 76 25 Stiftet: 24. oktober 2003 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Peder Kristensen, formand Kim Dall Refsing Lasse Bæk Olesen Nicki Askjær Storm Thorkil Lorenzen
Direktion	Kim Dall Refsing
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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 19. maj 2021

Direktion:

Kim Dall Refsing

Bestyrelse:

Hans Peder Kristensen
Formand

Kim Dall Refsing

Lasse Bæk Olesen

Nicki Askjær Storm

Thorkil Lorenzen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i IGV Ejendom ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IGV Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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 selskabet, 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.

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 UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 19. maj 2021

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.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af domicilejendommen til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris. Værdien af ejendommen reduceres med de akkumulerede afskrivninger i lighed med tidligere.

Med den nye praksis foretages der løbende opskrivning af ejendommen til dagsværdi. Ejendommens afskrivningsgrundlag forøges med de foretagne opskrivninger. De fremtidige afskrivninger, der belaster driften, beregnes således på grundlag af de opskrevne værdier.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene for sidste år ikke ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der 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.

Egne kapitalandele

	2020 kr.	2019 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Anpartar, 31.250 stk. a nom. 1 kr.....	31.250	0
	31.250	0
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Anpartar.....	16,7	0,0
	16,7	0,0

Der er i indeværende år erhvervet nom. kr. 31.250 egne kapitalandele. Egne kapitalandele udgør 16,67 % af selskabskapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		577.122	498.875
Af- og nedskrivninger.....		-95.345	-95.345
DRIFTSRESULTAT		481.777	403.530
Andre finansielle indtægter.....		0	8.428
Andre finansielle omkostninger.....		-55.818	-230.998
RESULTAT FØR SKAT		425.959	180.960
Skat af årets resultat.....	1	-93.968	-39.980
ÅRETS RESULTAT		331.991	140.980
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	154.200
Overført resultat.....		331.991	-13.220
I ALT		331.991	140.980

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		6.000.000	4.033.590
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.000.000	4.033.590
ANLÆGSAKTIVER.....		6.000.000	4.033.590
Udskudte skatteaktiver.....		0	166.471
Andre tilgodehavender.....		75.866	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	12.165
Tilgodehavender.....		75.866	178.636
Likvide beholdninger.....		32	139
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		75.898	178.775
AKTIVER.....		6.075.898	4.212.365

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital.....		187.500	187.500
Reserve for opskrivninger.....		1.608.169	0
Overført overskud.....		45.727	743
Forslag til udbytte.....		0	154.200
EGENKAPITAL.....		1.841.396	342.443
Hensættelse til udskudt skat.....		270.203	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		270.203	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.105.238	3.401.854
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.105.238	3.401.854
Prioritetsgæld.....		237.416	177.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		95.880	24.996
Anden gæld.....		515.765	255.844
Kortfristede gældsforpligtelser.....		859.061	468.068
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.964.299	3.869.922
PASSIVER.....		6.075.898	4.212.365
 Eventualposter mv.	 4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	187.500	0	743	154.200	342.443
Forslag til resultatdisponering.....			331.991		331.991
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-154.200	-154.200
Køb af egne kapitalandele.....			-287.007		-287.007
Andre lovpligtige bindinger					
Årets tilgang.....		2.061.755			2.061.755
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-453.586			-453.586
Egenkapital 31. december 2020.....	187.500	1.608.169	45.727	0	1.841.396

NOTER

				Note
Skat af årets resultat				1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	110.880	50.996		
Regulering af udskudt skat.....	-16.912	-11.016		
	93.968	39.980		
 Materielle anlægsaktiver				 2
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		5.558.104		
Kostpris 31. december 2020.....		5.558.104		
Årets opskrivninger		2.061.755		
Opskrivninger 31. december 2020.....		2.061.755		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		1.524.514		
Årets afskrivninger		95.345		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		1.619.859		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		6.000.000		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.938.245		
 Langfristede gældsforpligtelser				 3
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.342.654	237.416	2.145.609	3.579.082
	3.342.654	237.416	2.145.609	3.579.082
 Eventualposter mv.				 4
Eventualforpligtelser				
Ingen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er tinglyst pantebrev på nom. 3.696.000 kr. med sikkerhed i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 6.000 tkr. Restgælden udgør på balancedagen 3.343 tkr.				
 Medarbejderforhold				 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for IGV Ejendom ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets domicilejendom var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at domicilejendomme indregnes og måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 2.062 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 1.608 tkr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen forhøjet med 454 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendommens drift

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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 dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.