

IGV Ejendom ApS
Nordre Boulevard 88A, 6800 Varde

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 27 40 76 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023.


Kim Dall Refsing
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 6 Anvendt regnskabspraksis
10 Resultatopgørelse
11 Balance
13 Egenkapitalopgørelse
14 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for IGV Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 24. marts 2023

Direktion



Kim Dall Refsing

Bestyrelse



Lasse Bæk Olesen
formand



Nicki Askjær Storm



Kim Dall Refsing



Mads Møller Lauritsen



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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Esbjerg, den 24. marts 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	IGV Ejendom ApS Nordre Boulevard 88A 6800 Varde
	CVR-nr.: 27 40 76 25
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lasse Bæk Olesen, formand Kim Dall Refsing Thorkil Lorenzen Nicki Askjær Storm Mads Møller Lauritsen
Direktion	Kim Dall Refsing
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Bankforbindelse	Sydbank A/S, Vestergade 4, 6800 Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Årets resultat er påvirket positivt af en kursgevinst ved indfrielse af realkreditgæld. Kursgevinsten påvirker resultatet før skat positivt med 415 t.kr. Kursgevinsten er indregnet i årsrapporten under andre finansielle indtægter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 554.208 kr. mod 122.211 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af kursgevinst ved låneomlægning.

Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 31.250 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 16,67 % af selskabskapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets udløb, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IGV Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb, svarende til aktiernes nominelle værdi, og forøger overført resultat.

Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte aconto-skatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	547.226	357.714
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.043	-136.580
Resultat før finansielle poster	400.183	221.134
Andre finansielle indtægter	414.508	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-103.607	-63.284
Resultat før skat	711.084	157.850
3 Skat af årets resultat	-156.876	-35.639
Årets resultat	554.208	122.211
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	199.800
Overføres til overført resultat	554.208	0
Disponeret fra overført resultat	0	-77.589
Disponeret i alt	554.208	122.211

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.339	0
4	Grunde og bygninger	6.835.302	5.863.420
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.877.641</u>	<u>5.863.420</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.877.641</u>	<u>5.863.420</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.814	28.193
	Andre tilgodehavender	216.622	2.466
	Tilgodehavender i alt	<u>225.436</u>	<u>30.659</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.460.232</u>	<u>213</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.685.668</u>	<u>30.872</u>
	Aktiver i alt	<u>8.563.309</u>	<u>5.894.292</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	187.500	187.500
Reserve for opskrivninger	1.543.843	1.576.006
Overført resultat	619.972	301
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	199.800
Egenkapital i alt	<u>2.351.315</u>	<u>1.963.607</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	218.430	244.220
Hensatte forpligtelser i alt	<u>218.430</u>	<u>244.220</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.880.797	2.866.830
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.880.797</u>	<u>2.866.830</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	133.319	238.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	10.000
Selskabsskat	146.666	33.622
Anden gæld	1.812.782	537.605
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.112.767</u>	<u>819.635</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.993.564</u>	<u>3.686.465</u>
Passiver i alt	<u>8.563.309</u>	<u>5.894.292</u>
1 Særlige poster		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	187.500	1.608.169	45.727	0	1.841.396
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-77.589	199.800	122.211
Ned- og afskrivninger	0	-41.235	41.235	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	9.072	-9.072	0	0
Egenkapital 1. januar 2022	187.500	1.576.006	301	199.800	1.963.607
Udloddet udbytte	0	0	33.300	-199.800	-166.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	554.208	0	554.208
Ned- og afskrivninger	0	-41.235	41.235	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	9.072	-9.072	0	0
	187.500	1.543.843	619.972	0	2.351.315

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022</u>	
Indtægter:		
Kursgevinst ved indfrielse af realkreditgæld	414.508	
	<u>414.508</u>	
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	414.508	
Resultat af særlige poster netto	<u>414.508</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	103.607	63.284
	<u>103.607</u>	<u>63.284</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	182.666	61.622
Årets regulering af udskudt skat	-25.790	-25.983
	<u>156.876</u>	<u>35.639</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	0	5.558.104
Tilgang	45.363	1.115.901
Kostpris 31. december 2022	45.363	6.674.005
Opskrivninger 1. januar 2022	0	2.020.520
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-41.235
Opskrivninger 31. december 2022	0	1.979.285
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	1.715.204
Årets afskrivninger	3.024	102.784
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	3.024	1.817.988
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	42.339	6.835.302
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger		4.856.017
	31/12 2022	31/12 2021
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.014.116	3.105.238
Heraf forfalder inden for 1 år	-133.319	-238.408
	3.880.797	2.866.830
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.342.451	1.903.190

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.056 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.835 t.kr.