

**Ivar 25 ApS**  
Ørvadsvej 17, Voldbæk  
8220 Brabrand

CVR-nummer 30485645

**Årsrapport**  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. november 2017

---

Michael Hovmøller Dissing  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ivar 25 ApS  
Ørvadsvej 17, Voldbæk  
8220 Brabrand

Hjemstedskommune:                      Århus  
CVR-nummer:                                30485645  
Regnskabsperiode:                        1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Direktion

Michael Hovmøller Dissing

### Pengeinstitut

Nordea Århus, Erhvervsafdeling

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

Kontaktperson:  
Claus Guldborg Nyvold

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ivar 25 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, 27. oktober 2017

**Direktionen:**

Michael Hovmøller Dissing

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ivar 25 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ivar 25 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 27. oktober 2017

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Claus Guldborg Nyvold  
registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet genereret ikke tilstrækkelige likviditet til at servicere afviklingen af den langfristede gæld.

Ledelsen er som anført under note 1 indstillet på at tilføre den nødvendige likviditet, således at afviklingen af gælden kan serviceres.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>111.514</b>	<b>103</b>
	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>111.514</b>	<b>103</b>
	Finansielle omkostninger	-56.965	-33
	<b>Resultat før skat</b>	<b>54.549</b>	<b>70</b>
1	Skat af årets resultat	-11.906	-17
	<b>Årets resultat</b>	<b>42.643</b>	<b>53</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	42.643	53
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>42.643</b>	<b>53</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Grunde og bygninger	1.800.000	1.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800</b>



Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	354.306	312
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>479.306</b>	<b>437</b>
	Hensættelser til udskudt skat	38.459	38
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>38.459</b>	<b>38</b>
	Kreditinstitutter	920.023	1.001
	Selskabsskat	10.317	9
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>930.340</b>	<b>1.010</b>
	Kreditinstitutter	89.180	81
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.500	10
	Selskabsskat	13.044	13
	Anden gæld	240.171	212
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>351.895</b>	<b>315</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.320.694</b>	<b>1.363</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800</b>
5	Usikkerhed om going concern		
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Overført resultat, primo	311.663	258
	Årets overførte resultat	42.643	53
	<b>Overført resultat</b>	<b>354.306</b>	<b>312</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>479.306</b>	<b>437</b>

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	12.066	16
Regulering af tidl. års skat	-160	1
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>11.906</b>	<b>17</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	551.983	627
--	---------	-----

**5 Usikkerhed om going concern**

Selskabets drift giver ikke nok likviditet til afviklingen af den langfristede gæld.

Selskabets ledelse er indstillet på at tilføre den nødvendige likviditet til afviklingen af selskabets gældsforpligtelser.

**6 Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

**Værdiansættelse af ejendomme**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
<p>have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.</p> <p>Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.</p> <p>Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.</p>		
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Ingen.	
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.000.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.800.000.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Implementeringen har ingen nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstillene.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed

## Anvendt regnskabspraksis

---

valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Omsætning

Omsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Omsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Omsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

	Brugstid	Restværdi
--	----------	-----------

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Afkastkravet er sat til 6 – 6,5%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Hovmøller Dissing

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-558039570350

IP: 195.249.85.90

2017-11-15 09:09:52Z

NEM ID 

## Claus Guldborg Nyvold

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1077207344095

IP: 188.120.68.54

2017-11-15 09:15:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2EEDF-7H6LM-HE40F-6QEZN-IQ47W-4Q6Q7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>