
IVM Holding ApS

Ørnhøjvej 24, 6971 Spjald

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 36 43 61 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2017

Hans Ladekjær Jeppesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for IVM Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grønbjerg, den 22. maj 2017

Direktion

Ivan Vestergaard Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IVM Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for IVM Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspå-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

tegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Skjern, den 22. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

IVM Holding ApS
Ørnhøjvej 24
6971 Spjald

CVR-nr.: 36 43 61 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 12. november 2014
Hjemstedskommune: Herning

Direktion

Ivan Vestergaard Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Pengeinstitut

vestjyskBank
Bredgade 38
6900 Skjern

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Bruttofortjeneste	36.157	27.525	21.834
Resultat af ordinær primær drift	10.354	5.434	1.266
Resultat før finansielle poster	11.137	5.742	1.293
Resultat af finansielle poster	-940	-4.615	3.687
Årets resultat	7.981	548	4.906
Balance			
Balancesum	190.915	197.142	185.261
Egenkapital	67.857	60.475	64.354
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	12.038	-16.095	-5.408
- investeringsaktivitet	29	-546	-722
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-254	-651	-1.049
- finansieringsaktivitet	-5.556	-5.799	-1.183
Årets forskydning i likvider	6.511	-22.440	-7.313
Antal medarbejdere	47	39	39
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	5,8%	2,9%	0,7%
Soliditetsgrad	35,5%	30,7%	34,7%
Forrentning af egenkapital	12,4%	0,9%	13,7%

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje aktier i andre kapitalselskaber. Koncernens hovedaktivitet omfatter endvidere entreprenørvirksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 7.981.260, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 67.856.608.

Årets aktivitet i Byggefirmaet Ivan V. Mortensen A/S svarer til det forventede under hensyntagen til det nuværende boligmarked, men årets indtjening betegnes som værende utilfredsstillende.

Aktiviten og indtjeningen i Grønbjerg Grundinvest A/S betragtes som værende tilfredsstillende.

Aktiviteten og indtjening med udlejningsejendom i Grønbjerg Ejendomsselskab A/S, MIHL Ejendomsinvest A/S, LHI Invest A/S samt I.V.M. Invest ApS svarer til det forventede og anses for værende tilfredsstillende

Gennem dattervirksomheden MI Holding Grønbjerg ApS har selskabet en ejerandel på 50% af en associeret virksomhed, hvor der opføres lejligheder i Bulgarien. Byggeriet er afsluttet, men salget er gået langsommere end oprindeligt forventet. Der er i tidligere år indgået aftale med pengeinstitut om at lånet fra pengeinstitut alene kan søges fyldestgjort i fordring på den associerede virksomhed. Aftalen betyder at selskabet i år har et nulresultat.

Samlet anses koncernens aktivitet og resultat at være tilfredsstillende

Drift

Koncernens aktivitetsområde er indenfor byggesektoren, hvorfor ændringer i renteniveauet kan have indflydelse på den fremtidige aktivitets- og indtjeningsniveau. Ved indgåelse af større entrepriser foretages der sikring, således at fremtidige renteændringer ikke har væsentlig indflydelse. Der indgås ikke rentedispositioner til afdækning af øvrige renterisici, idet den rentebærende gæld ikke udgør et væsentligt beløb.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer enuændret indtjening på koncernniveau i det kommende år.

Grundlaget for indtjeningen

Forskning og udvikling

Koncernen foretager kontinuerligt tilpasning af virksomhedens produkter samt en løbende produktudvikling af nye produkter.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		36.156.848	27.525.423	-14.505	-4.000
Personaleomkostninger	1	-22.536.236	-18.779.122	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-2.483.922	-3.004.756	0	0
Resultat før finansielle poster		11.136.690	5.741.545	-14.505	-4.000
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	3.697.332	-36.708
Finansielle indtægter		2.424.327	6.055.694	0	0
Finansielle omkostninger		-3.364.730	-10.670.439	0	-65
Resultat før skat		10.196.287	1.126.800	3.682.827	-40.773
Skat af årets resultat	3	-2.215.027	-578.481	3.252	894
Årets resultat		7.981.260	548.319	3.686.079	-39.879

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger	4	29.884.358	31.486.006	0	0
Investeringsejendomme	5	15.318.100	15.318.100	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	2.191.016	2.950.739	0	0
Materielle anlægsaktiver		47.393.474	49.754.845	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	33.574.000	29.876.668
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	33.574.000	29.876.668
Anlægsaktiver		47.393.474	49.754.845	33.574.000	29.876.668
Varebeholdninger	8	67.299.232	69.880.654	0	0
Tilgodehavender		4.815.663	1.804.249	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	14.943.009	16.020.958	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		22.812.552	21.903.599	0	0
Andre tilgodehavender		599.399	2.886.298	50.000	50.000
Udskudt skatteaktiv	11	602.874	2.092.876	3.191	894
Tilgodehavender		43.773.497	44.707.980	53.191	50.894
Værdipapirer og kapitalandele		22.037.755	20.417.732	0	0
Likvide beholdninger		10.411.532	12.380.767	3.484.635	4.113.377
Omsætningsaktiver		143.522.016	147.387.133	3.537.826	4.164.271
Aktiver		190.915.490	197.141.978	37.111.826	34.040.939

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	17.766.000	14.276.668
Overført resultat		35.361.883	31.499.966	19.057.826	19.061.079
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	500.000	200.000	500.000
Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet		35.641.883	32.079.966	37.103.826	33.917.747
Minoritetsinteresser		32.214.725	28.395.373	0	0
Egenkapital		67.856.608	60.475.339	37.103.826	33.917.747
Gæld til realkreditinstitutter		30.184.842	31.327.246	0	0
Kreditinstitutter		400.000	400.000	0	0
Leasingforpligtelser		0	155.604	0	0
Anden gæld		211.200	229.200	0	0
Langfristet gæld	12	30.796.042	32.112.050	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.135.010	972.794	0	0
Kreditinstitutter	12	71.670.782	80.303.283	0	0
Leasingforpligtelser	12	155.604	58.792	0	0
Leverandør af varer og tjenesteydelser		8.679.564	15.421.233	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	121.192
Selskabsskat		790.122	301.927	0	0
Anden gæld	12	9.831.758	7.496.560	8.000	2.000
Kortfristet gæld		92.262.840	104.554.589	8.000	123.192
Gældsforpligtelser		123.058.882	136.666.639	8.000	123.192
Passiver		190.915.490	197.141.978	37.111.826	34.040.939
Resultatdisponering	10				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital		I alt
		nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode			ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	0	31.499.966	500.000	32.079.966	28.395.373	60.475.339
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000	-75.000	-575.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	-25.000	-25.000
Årets resultat	0	0	3.861.917	200.000	4.061.917	3.919.352	7.981.269
Egenkapital 31. december	80.000	0	35.361.883	200.000	35.641.883	32.214.725	67.856.608

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	80.000	14.276.668	19.061.079	500.000	33.917.747	0	33.917.747
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000	0	-500.000
Årets resultat	0	3.489.332	-3.253	200.000	3.686.079	0	3.686.079
Egenkapital 31. december	80.000	17.766.000	19.057.826	200.000	37.103.826	0	37.103.826

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		7.981.260	548.319
Reguleringer	13	9.272.643	8.023.243
Ændring i driftskapital	14	-2.380.569	-14.668.828
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		14.873.334	-6.097.266
Renteindbetalinger og lignende		652.059	748.698
Renteudbetalinger og lignende		-3.250.698	-10.647.502
Pengestrømme fra ordinær drift		12.274.695	-15.996.070
Betalt selskabsskat		-236.830	-98.493
Pengestrømme fra driftsaktivitet		12.037.865	-16.094.563
Køb af materielle anlægsaktiver		-253.500	-651.288
Salg af materielle anlægsaktiver		282.917	105.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		29.417	-546.288
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.003.125	-981.596
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-58.792	-56.751
Minoritetsinteresser		-3.919.343	-333.589
Betalt udbytte		-575.000	-4.427.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-5.556.260	-5.798.936
Ændring i likvider		6.511.022	-22.439.787
Likvider 1. januar		-47.504.784	-30.371.993
Kursregulering omsætningsværdipapirer		1.772.267	5.306.996
Likvider 31. december		-39.221.495	-47.504.784
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		10.411.532	12.380.767
Værdipapirer		22.037.755	20.417.732
Kassekredit		-71.670.782	-80.303.283
Likvider 31. december		-39.221.495	-47.504.784

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	19.140.060	16.389.389	0	0
Pensioner	2.018.610	1.648.125	0	0
Andre omkostninger til social sikring	399.481	366.173	0	0
Andre personaleomkostninger	978.085	375.435	0	0
	22.536.236	18.779.122	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	1.729.463	1.721.637	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	47	39	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.508.922	2.990.651	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	-25.000	14.105	0	0
	2.483.922	3.004.756	0	0
Bygninger	1.601.648	1.601.658	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	755.305	880.665	0	0
Småanskaffelser	151.969	508.328	0	0
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	-25.000	14.105	0	0
	2.483.922	3.004.756	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	905.234	301.927	0	0
Årets udskudte skat	1.441.820	288.119	-3.191	-894
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.561.396	-570.567	-955	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	1.429.369	559.002	894	0
	2.215.027	578.481	-3.252	-894

4 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	Grunde og byg- ninger DKK	driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	44.965.640	10.914.071
Tilgang i årets løb	0	253.500
Afgang i årets løb	0	-952.000
Kostpris 31. december	44.965.640	10.215.571
Ned- og afskrivninger 1. januar	13.479.634	7.963.332
Årets afskrivninger	1.601.648	755.306
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-694.083
Ned- og afskrivninger 31. december	15.081.282	8.024.555
Regnskabsmæssig værdi 31. december	29.884.358	2.191.016
Afskrives over	25 år	3-10 år

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	15.318.100
Kostpris 31. december	15.318.100
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.318.100

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for beboelsesejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	15.318.100	15.318.100
Diskonteringsrente	5,6%	5,4

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	15.600.000	15.600.000
Kostpris 31. december	15.600.000	15.600.000
Værdireguleringer 1. januar	14.276.668	18.681.376
Årets resultat	3.697.332	-36.708
Udbytte til moderselskabet	0	-4.368.000
Værdireguleringer 31. december	17.974.000	14.276.668
Regnskabsmæssig værdi 31. december	33.574.000	29.876.668

Noter til årsregnskabet

6 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
IM Holding Grønbjerg ApS	Ringkøbing-Skjern	DKK 500.000	52%

Koncernen omfatter desuden følgende selskaber:

Byggefirmaet Ivan V. Mortenssens A/S	Ringkøbing-Skjern	DKK 2.800.000	90%
Grønbjerg Grundinvest A/S	Ringkøbing-Skjern	DKK 500.000	100%
Grønbjerg Ejendomsselskab A/S	Ringkøbing-Skjern	DKK 500.000	100%
LHI Invest A/S	Ringkøbing-Skjern	DKK 500.000	100%
MI Holding, Grønbjerg ApS	Ringkøbing-Skjern	DKK 80.000	100%
I.V.M. Invest ApS	Ringkøbing-Skjern	DKK 125.000	100%
MIHL Ejendomsinvest ApS	Ringkøbing-Skjern	DKK 80.000	75%

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	6.773.990	6.773.990	0	0
Kostpris 31. december	6.773.990	6.773.990	0	0
Værdireguleringer 1. januar	-6.773.990	-6.773.990	0	0
Værdireguleringer 31. december	-6.773.990	-6.773.990	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sea Apartments Ltd.	Bulgarien	BNG 3.566.900	50%	-	-

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
8 Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	1.010.684	50.000	0	0
Igangværende arbejde for egen regning	51.614.548	55.156.654	0	0
Ejendomme p.t. udlejet	14.674.000	14.674.000	0	0
	67.299.232	69.880.654	0	0
9 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	25.979.009	16.485.958	0	0
Modtagne acontobetalingen	-11.036.000	-465.000	0	0
	14.943.009	16.020.958	0	0
10 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	200.000	500.000	200.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	3.489.332	-4.534.813
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.919.343	333.589	0	0
Overført resultat	3.861.917	-285.270	-3.253	3.994.934
	7.981.260	548.319	3.686.079	-39.879
11 Udskudt skatteaktiv				
Udskudt skatteaktiv 1. januar	2.092.876	2.270.937	894	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-1.490.002	-178.061	2.297	894
Udskudt skatteaktiv 31. december	602.874	2.092.876	3.191	894

Det indregnede aktiv forventes udnyttet inden for de kommende år. Ved vurderingen af skatteaktivet er særligt lagt vægt på, at koncernens nuværende indtjening er tilstrækkelig til, at skatteaktivet kan udnyttes.

Noter til årsregnskabet

12 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	23.782.070	25.405.548	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.402.772	5.921.698	0	0
Langfristet del	30.184.842	31.327.246	0	0
Inden for 1 år	1.135.010	972.794	0	0
	31.319.852	32.300.040	0	0
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	400.000	400.000	0	0
Langfristet del	400.000	400.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	71.670.782	80.303.283	0	0
	72.070.782	80.703.283	0	0
Leasingforpligtelser				
Mellem 1 og 5 år	0	155.604	0	0
Langfristet del	0	155.604	0	0
Inden for 1 år	155.604	58.792	0	0
	155.604	214.396	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	211.200	229.200	0	0
Langfristet del	211.200	229.200	0	0
Øvrig kortfristet gæld	9.831.760	7.496.545	8.000	2.000
	10.042.960	7.725.745	8.000	2.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	DKK
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.424.327	-6.055.694
Finansielle omkostninger	3.364.730	10.670.439
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.197.870	2.496.428
Skat af årets resultat	2.215.027	578.481
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.919.343	333.589
	9.272.643	8.023.243

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	2.581.421	-4.991.396
Ændring i tilgodehavender	-555.519	-8.987.911
Ændring i leverandører m.v.	-4.406.471	-689.521
	-2.380.569	-14.668.828

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.202.458	46.804.106	0	0
Andre anlæg, driftsmateriale og inventar med en regnskabsmæssig værdi på	1.199.983	1.936.037	0	0

Noter til årsregnskabet

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebrev TDKK 45.673 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	37.553.133	31.486.006	0	0
Ejerpantebrev TDKK 23.000 med pant i igangværende arbejder med en regnskabsmæssig værdi på	30.759.589	17.202.283	0	0
Værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	279.201	75.225	0	0

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelse udgør den for branchen gældende. Der er i årsrapporten ud fra erfaringer afsat forpligtelser til garantier ved 1 års og 5 års gennemgang.

Pengeinstitutter har stillet garantier DKK 6.518.243 i forbindelse med byggesager.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Der er indgået lejeaftaler med en årlig husleje på ca. DKK 150.000

Der er indgået leasingaftaler med en månedlig ydelse på DKK 30.688 og en restløbetid på 29 måneder. Der er ingen købsforpligtelse.

Noter til årsregnskabet

16 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ivna Vestergaard Mortensen, Ørnhøjvej 24, 6971 Spjald

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IVM Holding ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet IVM Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsesdagen.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med danske datterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
Bygninger til boligudlejning	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for færdigvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for igangværende arbejder for egen regning, fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter købspris for medgåede materialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$