

Iversen ApS

Østervold 24, 6800 Varde

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 20 48 25 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7 / 2 - 2017



Niels-Henrik Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Iversen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 11. januar 2017

Direktion



Niels-Henrik Bruun Iversen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Iversen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Iversen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 11. januar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Iversen ApS
Østervold 24
6800 Varde

CVR-nr.: 20 48 25 08
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
19. regnskabsår

Direktion

Niels-Henrik Bruun Iversen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er kapitalanbringelse og formueforvaltning og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -278.656 mod 41.703 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.628.457 mod 3.972.484 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Iversen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab	-278.656	41.703
1 Personalemkostninger	34.662	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-10.906
Driftsresultat	-243.994	30.797
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.398.524	3.947.034
Andre finansielle indtægter	1.305	177
2 Andre finansielle omkostninger	2.756	-561
Resultat før skat	-2.638.457	3.977.447
3 Skat af årets resultat	10.000	-4.963
Årets resultat	-2.628.457	3.972.484
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	200.000	0
Udbytte for regnskabsåret	185.000	101.200
Overføres til overført resultat	0	3.871.284
Disponeret fra overført resultat	-3.013.457	0
Disponeret i alt	-2.628.457	3.972.484

Balance 30. september

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	3.623.578	3.623.578
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.623.578</u>	<u>3.623.578</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.059.208
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.077.879	22.896
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.077.879</u>	<u>1.082.104</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.701.457</u>	<u>4.705.682</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.956	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.322.527
Andre tilgodehavender	45.185	0
Tilgodehavender i alt	<u>49.141</u>	<u>1.322.527</u>
Likvide beholdninger	0	1.363.517
Omsætningsaktiver i alt	<u>49.141</u>	<u>2.686.044</u>
Aktiver i alt	<u>4.750.598</u>	<u>7.391.726</u>

Balance 30. september

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	330.000	330.000
7	Overført resultat	3.267.767	6.281.223
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	185.000	0
	Egenkapital i alt	<u>3.782.767</u>	<u>6.611.223</u>
	Hensatte forpligtelser		
9	Hensættelser til udskudt skat	0	10.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>10.000</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	354.449	463.490
	Gæld til pengeinstitutter	192.810	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>547.259</u>	<u>463.490</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	108.500	107.500
	Gæld til pengeinstitutter	135.096	0
	Anden gæld	176.976	98.313
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	101.200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>420.572</u>	<u>307.013</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>967.831</u>	<u>770.503</u>
	Passiver i alt	<u>4.750.598</u>	<u>7.391.726</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	-55.848	0
Pensioner	9.000	0
Andre omkostninger til social sikring	9.699	0
Personaleomkostninger i øvrigt	2.487	0
	<u>-34.662</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	-13.832
Andre renteomkostninger	-2.756	14.393
	<u>-2.756</u>	<u>561</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	0	9.710
Udskudt skat	-10.000	-4.747
	<u>-10.000</u>	<u>4.963</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>3.623.578</u>	<u>3.623.578</u>
Kostpris ultimo	<u>3.623.578</u>	<u>3.623.578</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.623.578</u>	<u>3.623.578</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	1.646.077	1.736.077
Tilgang i årets løb	0	40.000
Afgang i årets løb	<u>-1.646.077</u>	<u>-130.000</u>
Kostpris ultimo	0	1.646.077
Opskrivninger, primo	-423.279	-1.250.313
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	835.647
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>423.279</u>	<u>-8.613</u>
Opskrivninger ultimo	0	-423.279
Afskrivninger på goodwill, primo	-163.590	-152.684
Årets afskrivninger på goodwill	<u>163.590</u>	<u>-10.906</u>
Afskrivninger på goodwill ultimo	0	-163.590
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	1.059.208
6. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	<u>330.000</u>	<u>330.000</u>
	330.000	330.000
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	6.281.224	2.409.939
Årets overførte resultat	-3.013.457	3.871.284
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	200.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-200.000</u>	<u>0</u>
	3.267.767	6.281.223
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>185.000</u>	<u>0</u>
	185.000	0

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	10.000	14.747
Udskudt skat af årets resultat	<u>-10.000</u>	<u>-4.747</u>
	<u>0</u>	<u>10.000</u>

10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til reakreditinstitutter	108.500	0	462.949	570.990
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>192.810</u>	<u>0</u>
	<u>108.500</u>	<u>0</u>	<u>655.759</u>	<u>570.990</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 571 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.624 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

12. Eventualposter

Ingen