



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**IVFA EJENDOMSANPARTSSELSKAB**

**MYRTEBO 11, 9210 AALBORG SØ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**12. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2017

---

Trine Iversen

**CVR-NR. 28 68 73 70**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |       |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Ledelsesberetning.....                          | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 8     |
| Balance.....                                    | 9     |
| Noter.....                                      | 10    |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | IVFA Ejendomsanpartsselskab<br>Myrtebo 11<br>9210 Aalborg SØ  |
|                      | CVR-nr.: 28 68 73 70<br>Stiftet: 15. april 2005<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Carsten Iversen   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rimmens Alle 89, Box 712<br>9900 Frederikshavn                  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Vejgaard<br>Hadsundvej 20<br>9000 Aalborg   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for IVFA Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2017

Direktion:

---

Carsten Iversen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i IVFA Ejendomsanpartsselskab

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IVFA Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### 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 revision 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 23. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Kammann Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter bestod i udlejning af ejendom. Nu er selskabets væsentligste aktivitet at foretage investeringer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabet har afhændet sin ejendom pr. 1. december 2015.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOTAB.....</b>                  |      | <b>-14.933</b> | <b>817.466</b> |
| Finansielle indtægter.....             | 1    | 103.543        | 0              |
| Finansielle omkostninger.....          | 2    | -10.238        | -9.074         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>          |      | <b>78.372</b>  | <b>808.392</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 3    | -18.898        | -167.878       |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>             |      | <b>59.474</b>  | <b>640.514</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 59.474         | 640.514        |
| <b>I ALT.....</b>                      |      | <b>59.474</b>  | <b>640.514</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                     | Note     | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Andre tilgodehavender.....                  |          | 2.375            | 1.781            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                 |          | <b>2.375</b>     | <b>1.781</b>     |
| Andre værdipapirer.....                     |          | 1.314.129        | 0                |
| <b>Værdipapirer.....</b>                    |          | <b>1.314.129</b> | <b>0</b>         |
| <b>Likvider.....</b>                        |          | <b>18.342</b>    | <b>1.762.729</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>               |          | <b>1.334.846</b> | <b>1.764.510</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                         |          | <b>1.334.846</b> | <b>1.764.510</b> |
| <b>PASSIVER</b>                             |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                         |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud.....                      |          | 1.195.691        | 1.136.217        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>4</b> | <b>1.320.691</b> | <b>1.261.217</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....    | 5        | 0                | 301.211          |
| Selskabsskat.....                           |          | 4.899            | 172.050          |
| Anden gæld.....                             |          | 9.256            | 30.032           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>14.155</b>    | <b>503.293</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>               |          | <b>14.155</b>    | <b>503.293</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>1.334.846</b> | <b>1.764.510</b> |
| Eventualposter mv.                          | 6        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 7        |                  |                  |

## NOTER

|   | 2016<br>kr.            | 2015<br>kr.              | Note               |                        |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Finansielle indtægter</b>                        |                        |                          | <b>1</b>           |                        |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                 | 103.543                | 0                        |                    |                        |
|   | <b>103.543</b>         | <b>0</b>                 |                    |                        |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                     |                        |                          | <b>2</b>           |                        |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 10.238                 | 9.074                    |                    |                        |
|   | <b>10.238</b>          | <b>9.074</b>             |                    |                        |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                        |                          | <b>3</b>           |                        |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 18.898                 | 186.050                  |                    |                        |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 0                      | -18.172                  |                    |                        |
|   | <b>18.898</b>          | <b>167.878</b>           |                    |                        |
| <b>Egenkapital</b>                                  |                        |                          | <b>4</b>           |                        |
|   | Anpartskapital         | Overført<br>overskud     | I alt              |                        |
| Egenkapital 1. januar 2016.....                     | 125.000                | 1.136.217                | 1.261.217          |                        |
| Forslag til årets resultatdisponering.....          |                        | 59.474                   | 59.474             |                        |
| <b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>           | <b>125.000</b>         | <b>1.195.691</b>         | <b>1.320.691</b>   |                        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |                        |                          |                    | <b>5</b>               |
|   | 1/1 2016<br>gæld i alt | 31/12 2016<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
| Prioritetsgæld.....                                 | 301.211                | 0                        | 0                  | 0                      |
|   | <b>301.211</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>           | <b>0</b>               |
| <b>Eventualposter mv.</b>                           |                        |                          |                    | <b>6</b>               |
| Selskabet har ingen eventualforpligtelser.          |                        |                          |                    |                        |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>        |                        |                          |                    | <b>7</b>               |
| Selskabet har ikke stillet sikkerhed.               |                        |                          |                    |                        |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for IVFA Ejendomsanpartsselskab for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.