

*Ejendomsselskabet Brdr. Iversen ApS  
Sundsholmen 6  
9400 Nørresundby*

*CVR-nr: 31 16 07 66*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(9. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016

Per Ulrik Andersen

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	4

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Brdr. Iversen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Selskabet har mistet hele sin egenkapital, den forventes genetableret via overskud de næste år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Nørresundby, den 15/5 2016**

---

**Per Ulrik Andersen**

**Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Brdr. Iversen ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brdr. Iversen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Aalborg SØ, den 23/5 2016**

**Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen Registreret Revisionsanpartsselskab**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**Erik Sondrup Andersen**

**registreret revisor FSR**

Erik Sondrup Andersen

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning (lejeindtægter, omkostninger ejendommene samt andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger”.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PUA Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til

deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>103.104</b>	<b>278.990</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	915.000-	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	40.615	49.632
2 Indtægter af andre kapitalandele mv. ....	31.839	0
Andre finansielle indtægter .....	175	432
Andre finansielle omkostninger .....	229.807-	261.429-
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER</b> .....	<b>969.074-</b>	<b>67.625</b>
3 Ekstraordinære omkostninger.....	43.150-	721.277-
<b>EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>43.150-</b>	<b>721.277-</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.012.224-</b>	<b>653.652-</b>
4 Skat af årets resultat .....	28.000	151.501-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>984.224-</b>	<b>805.153-</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	984.224-	805.153-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>984.224-</b>	<b>805.153-</b>

## AKTIVER

	2015	2014
5 Investeringsejendomme .....	3.900.000	7.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.900.000</b>	<b>7.950.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.900.000</b>	<b>7.950.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	6.000	0
Andre tilgodehavender .....	15.167	0
Udskudt skatteaktiv .....	51.324	23.324
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>72.491</b>	<b>23.324</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>72.491</b>	<b>23.324</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.972.491</b>	<b>7.973.324</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	1.492.162-	507.938-
<b>6 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.367.162-</b>	<b>382.938-</b>
Prioritetsgæld .....	3.460.308	6.461.457
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.460.308</b>	<b>6.461.457</b>
Kreditinstitutter .....	19.856	19.656
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	170.788	204.538
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	31.000	22.999
Gæld til associerede virksomheder.....	1.657.701	1.647.612
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.879.345</b>	<b>1.894.805</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>5.339.653</b>	<b>8.356.262</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.972.491</b>	<b>7.973.324</b>
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

## NOTER

	2015	2014
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet har som tidligere år været udlejning af ejendomme, ejerlejligheder, erhvervslokaler m.v., samt køb og salg af samme.		
<b>2 Indtægter af andre kapitalandele mv.</b>		
Kursgevinster på lån, lagerprincip.....	31.839	0
<b>Indtægter af andre kapitalandele mv. i alt.....</b>	<b>31.839</b>	<b>0</b>
<b>3 Ekstraordinære omkostninger</b>		
Tomgangsleje husleje.....	43.150	113.994
Udgifter vedr. tidl. år.....	0	607.283
<b>Ekstraordinære omkostninger i alt.....</b>	<b>43.150</b>	<b>721.277</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	28.952-	23.324-
Nedskrivning skatteaktiv .....	952	174.825
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>28.000-</b>	<b>151.501</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....		8.537.417
Afgang i årets løb .....		3.135.000-
Kostpris 31. december 2015		5.402.417
Af-/nedskrivninger, primo.....		587.417-
Årets af-/nedskrivninger.....		915.000-
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		1.502.417-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>3.900.000</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>6 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	507.938-	984.224-	1.492.162-
	<u>382.938-</u>	<u>984.224-</u>	<u>1.367.162-</u>

**7 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i PUA Invest ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Følgende pantsætninger:**

**Ejendommene er sat til sikkerhed for lån i bank samt kreditforeninger.**

**9 Ejerforhold**

**Selskabet ejes 100% af**

**PUA Invest ApS**