

*Ejendomsselskabet Brdr. Iversen ApS  
Sundsholmen 6  
9400 Nørresundby*

*CVR-nr: 31 16 07 66*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(10. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2017

Per Ulrik Andersen

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Nørresundby, den 1/5 2017**

---

**Per Ulrik Andersen**

## **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Brdr. Iversen ApS**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brdr. Iversen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 perioden 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.
- 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 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.

**Aalborg SØ, den 19/5 2017**

**Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen Registreret Revisionsanpartsselskab**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**Erik Sondrup Andersen  
registreret revisor FSR**

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 12995636

*Ejendomsselskabet Brdr. Iversen ApS*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

### **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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### **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 nominal 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 2016

	2016	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.181-</b>	<b>103.104</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	50.000	915.000-
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	692-	40.615
2 Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	0	31.839
Andre finansielle indtægter .....	0	175
Andre finansielle omkostninger .....	88.531-	229.807-
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER</b> .....	<b>40.404-</b>	<b>969.074-</b>
3 Ekstraordinære omkostninger.....	0	43.150-
	<hr/>	<hr/>
<b>EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>0</b>	<b>43.150-</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>40.404-</b>	<b>1.012.224-</b>
4 Skat af årets resultat .....	14.962	28.000
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>25.442-</b>	<b>984.224-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	25.442-	984.224-
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>25.442-</b>	<b>984.224-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## AKTIVER

	2016	2015
5 Grunde og bygninger.....	2.500.000	3.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.500.000</b>	<b>3.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.500.000</b>	<b>3.900.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	0	6.000
Andre tilgodehavender .....	95.416	15.167
Udskudt skatteaktiv .....	66.286	51.324
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>161.702</b>	<b>72.491</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>161.702</b>	<b>72.491</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.661.702</b>	<b>3.972.491</b>

## PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	1.517.603-	1.492.162-
<b>6 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.392.603-</b>	<b>1.367.162-</b>
Prioritetsgæld .....	2.098.000	3.460.308
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.098.000</b>	<b>3.460.308</b>
Kreditinstitutter .....	12.117	19.856
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	152.488	170.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	46.999	31.000
Gæld til associerede virksomheder.....	1.744.701	1.657.701
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.956.305</b>	<b>1.879.345</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>4.054.305</b>	<b>5.339.653</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.661.702</b>	<b>3.972.491</b>
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

## NOTER

	2016	2015
<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, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver</b>		
Kursgevinster på lån, lagerprincip.....	0	31.839
	<u>0</u>	<u>31.839</u>
<b>Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>31.839</b>
	<u>0</u>	<u>31.839</u>
<b>3 Ekstraordinære omkostninger</b>		
Tomgangsleje husleje.....	0	43.150
	<u>0</u>	<u>43.150</u>
<b>Ekstraordinære omkostninger i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>43.150</b>
	<u>0</u>	<u>43.150</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	18.238-	28.952-
Nedskrivning skatteaktiv .....	3.276	952
	<u>14.962-</u>	<u>28.000-</u>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>14.962-</b>	<b>28.000-</b>
	<u>14.962-</u>	<u>28.000-</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		4.622.611
Afgang i årets løb .....		1.450.000-
		<u>3.172.611</u>
Kostpris 31. december 2016		3.172.611
Af-/nedskrivninger, primo.....		722.611-
Korrektion af tidligere nedskrivning .....		209.411
Årets af-/nedskrivninger.....		159.411-
		<u>672.611-</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		672.611-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>2.500.000</b>
		<u>2.500.000</u>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>6 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	1.492.161-	25.442-	1.517.603-
	<u>1.367.161-</u>	<u>25.442-</u>	<u>1.392.603-</u>

**7 Kontraktlige forpligtelser og 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**