

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet Iversen ApS

Satellitvej 10  
8700 Horsens

CVR-nr. 31 78 37 63

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 15/03 2021

---

Thomas Top Iversen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Iversen ApS  
Satellitvej 10  
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 78 37 63  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Stiftet: 20. oktober 2008  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Thomas Top Iversen  
Peter Top Iversen

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Sydbank  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Iversen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. marts 2021

### Direktion

Thomas Top Iversen

Peter Top Iversen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Iversen ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Iversen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 for 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 15. marts 2021

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri samt handel med fast ejendom, udlejning heraf samt hvad der i øvrigt står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud før skat på kr. 1.330.121, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 7.424.618.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Iversen ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter der er opkrævet. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	50 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

### Selskabsskat 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.600.322</b>	<b>1.438.756</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>(194.264)</u>	<u>(194.264)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.406.058</b>	<b>1.244.492</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(75.937)</u>	<u>(95.834)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.330.121</b>	<b>1.148.658</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(292.607)</u>	<u>(252.700)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.037.514</u></b>	<b><u>895.958</u></b>
Overført resultat		<u>1.037.514</u>	<u>895.958</u>
		<b><u>1.037.514</u></b>	<b><u>895.958</u></b>

**Balance 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.403.706	17.597.970
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>17.403.706</u>	<u>17.597.970</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.403.706</u>	<u>17.597.970</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>367.315</u>	<u>389.428</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>367.315</u>	<u>389.428</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>17.771.021</u>	<u>17.987.398</u>

**Balance 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.299.618	6.262.104
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>7.424.618</b></u>	<u><b>6.387.104</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	5	959.050	867.699
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>959.050</b></u>	<u><b>867.699</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.184.825	7.689.564
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>7.184.825</b></u>	<u><b>7.689.564</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	510.000	520.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.267.049	2.261.435
Selskabsskat		201.256	161.348
Anden gæld		214.223	90.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>2.202.528</b></u>	<u><b>3.043.031</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>9.387.353</b></u>	<u><b>10.732.595</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>17.771.021</b></u>	<u><b>17.987.398</b></u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	6.262.104	6.387.104
Årets resultat	0	1.037.514	1.037.514
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>7.299.618</b>	<b>7.424.618</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	37.061	48.624
Andre finansielle omkostninger	<u>38.876</u>	<u>47.210</u>
	<b><u>75.937</u></b>	<b><u>95.834</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	201.256	161.348
Årets udskudte skat	<u>91.351</u>	<u>91.352</u>
	<b><u>292.607</u></b>	<b><u>252.700</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
		<u>19.271.922</u>
Kostpris 1. januar 2020		<u>19.271.922</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>19.271.922</u>
		<u>1.673.952</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		<u>194.264</u>
Årets afskrivninger		<u>1.868.216</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>1.868.216</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b><u>17.403.706</u></b>
Afskrives over		<u>40 år</u>
<b>4 Egenkapital</b>		
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.		



## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	867.699	776.347
Årets udskudte skat	<u>101.351</u>	<u>91.352</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<u><b>969.050</b></u>	<u><b>867.699</b></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2020</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2020</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.209.564</u>	<u>7.694.825</u>	<u>510.000</u>	<u>5.144.825</u>
	<u><b>8.209.564</b></u>	<u><b>7.694.825</b></u>	<u><b>510.000</b></u>	<u><b>5.144.825</b></u>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Iversen ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.695, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 17.404.