



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

IVERSEN INVEST VEJLE APS
WORSAAESGADE 10, 2., 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. november 2017

Jakob Viborg Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Iversen Invest Vejle ApS Worsaaesgade 10, 2. 7100 Vejle |
| | CVR-nr.: 32 29 61 49 |
| | Stiftet: 31. juli 2009 |
| | Hjemsted: Vejle |
| | Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 |
| Direktion | Jakob Viborg Iversen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Iversen Invest Vejle 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. november 2017

Direktion:

Jakob Viborg Iversen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Iversen Invest Vejle ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Iversen Invest Vejle ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 10. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel og investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 201.865 | 196.194 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 100.379 | 361.484 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme..... | | 0 | -993 |
| DRIFTSRESULTAT | | 302.244 | 556.685 |
| Finansielle omkostninger..... | 1 | -29.819 | -31.780 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 272.425 | 524.905 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -59.921 | -115.470 |
| ÅRETS RESULTAT | | 212.504 | 409.435 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 120.000 |
| Overført resultat..... | | 212.504 | 289.435 |
| I ALT | | 212.504 | 409.435 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 2.947.703 | 2.847.324 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 2.947.703 | 2.847.324 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 2.947.703 | 2.847.324 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 13.941 | 15.172 |
| Tilgodehavender..... | | 13.941 | 15.172 |
| Likvider..... | | 82.869 | 224.137 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 96.810 | 239.309 |
| AKTIVER..... | | 3.044.513 | 3.086.633 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| PASSIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 733.353 | 520.848 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 120.000 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 858.353 | 765.848 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 172.100 | 152.373 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 172.100 | 152.373 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.652.670 | 1.698.929 |
| Anden gæld..... | | 109.700 | 102.850 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 1.762.370 | 1.801.779 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 46.000 | 45.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 80.803 | 115.173 |
| Selskabsskat..... | | 40.194 | 38.566 |
| Anden gæld..... | | 84.693 | 167.894 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 251.690 | 366.633 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.014.060 | 2.168.412 |
| PASSIVER..... | | 3.044.513 | 3.086.633 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

NOTER

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. | Note |
|---|----------------|----------------|----------|
| Finansielle omkostninger | | | 1 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 4.780 | 3.317 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 25.039 | 28.463 | |
| | 29.819 | 31.780 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 40.194 | 38.566 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 19.727 | 76.904 | |
| | 59.921 | 115.470 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme | Note |
|--|----------------------------|----------|
| Kostpris 1. oktober 2016..... | 2.183.951 | 3 |
| Kostpris 30. september 2017..... | 2.183.951 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016..... | 663.373 | |
| Årets værdireguleringer..... | 100.379 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017..... | 763.752 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017..... | 2.947.703 | |
| Renter indregnet som en del af kostprisen..... | 20.000 | |

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Jylland. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er for boligejendomme anvendt et afkast i intervallet 7,75 % - 8,00 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. De individuelt fastsatte afkastkrav vurderes at svare til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Egenkapital

| | Anpartskapital | Overført overskud | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt | Note |
|--|----------------|----------------------|---|----------------|----------|
| Egenkapital 1. oktober 2016..... | 125.000 | 520.849 | 120.000 | 765.849 | |
| Betalt udbytte..... | | | -120.000 | -120.000 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 212.504 | | 212.504 | |
| Egenkapital 30. september 2017..... | 125.000 | 733.353 | 0 | 858.353 | 4 |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/10 2016 | 30/9 2017 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 1.743.929 | 1.698.670 | 46.000 | 1.473.670 | |
| Anden gæld..... | 102.850 | 109.700 | 0 | 109.700 | |
| | 1.846.779 | 1.808.370 | 46.000 | 1.583.370 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| <i>Hæftelse i sambeskatningen</i> | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JVI Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.699 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 2.948 tkr. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 8 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Iversen Invest Vejle ApS for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 0 tkr. og efter skat med 0 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. oktober 2016. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. oktober 2016 er uændret. Pr. 30. september 2017 er gælden ændret med 0 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.