

TEL.: +45 3945 0200
FAX: +45 3945 0202
CVR: 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32 · DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

IWH Invest ApS

Hejrevej 33, 2400 København NV

CVR-nr. 15 34 23 74

Årsrapport for 2017

Godkendt på generalforsamlingen

den 06/02/2018


Dirigent Jan Winther Høiland

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2- 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10 - 11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for IWH Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. januar 2018

Direktion



Ian Winther Høiland

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i IWH Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IWH Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 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 tilside-sættelse 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.

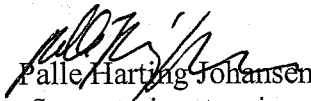
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

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.

Hellerup, den 22. januar 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR. nr. 18 96 79 01


Palle Harting Johansen
Statsautoriseret revisor
mne32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab: IWH Invest ApS
Hejrevej 33
2400 København NV
CVR nr. 15 34 23 74

Hjemstedskommune: København

Direktion: Ian Winther-Høiland

Revision: BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
DK- 2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive, eje, erhverve og opføre ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for yderst tilfredsstillende, der forventes et 0 resultat i 2018.

Selskabet har i årets løb nedsat selskabskapitalen med t.kr. 450 til udbetaling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inde årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden

Nettoomsætninger indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget

Drifts- og reoveringsomkostninger

Drifts- og reoveringsomkostninger indeholder regnskabsposter vedrørende direkte omkostninger for virksomhedens hovedaktivitet.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger relateret til ejendomsdrift, administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

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

Udbytte fra associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandel i associerede virksomheder, der måles til kostpris, indtægtsføres i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Ekstraordinære omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. Købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ved målingen af ejendommen til dagsværdi er anvendt et forrentningskrav på 5,5 % Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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. Ændringerne i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Drifts- og reoveringsomkostninger		0	20.123
Administrationsomkostninger		14.617	124.537
Bruttoresultat før værdireguleringer		-14.617	-144.660
Værdiregulering af investeringsejendom	1	6.000.000	6.756.340
Bruttoresultat efter værdireguleringer		5.985.383	6.611.680
Finansielle indtægter	2	70.631	9.244
Finansielle udgifter	3	1.174.025	39.183
RESULTAT FØR SKAT		4.881.989	6.581.741
Skat af årets resultat	4	1.377.619	560.988
ÅRETS RESULTAT		3.504.370	6.020.753

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte for regnskabsåret	3.400.000	6.000.000
Overført resultat	104.370	20.753
	3.504.370	6.020.753

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	5	1.325.976	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>1.325.976</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>1.325.976</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.163.842	6.354.244
Andre tilgodehavender.....		<u>0</u>	<u>73.915</u>
TILGODEHAVENDER		<u>4.163.842</u>	<u>6.428.159</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>15.424</u>	<u>1.157.933</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>4.179.266</u>	<u>7.586.092</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.505.242</u></u>	<u><u>7.586.092</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>PASSIVER</u>	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital		50.000	500.000
Overført resultat		125.123	20.753
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.400.000	6.000.000
EGENKAPITAL I ALT	6	3.575.123	6.520.753
Selskabsskat		1.377.619	560.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		290.000	0
Anden gæld		262.500	504.351
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE R		1.930.119	1.065.339
GÆLDSFORPLIGTELSE R		1.930.119	1.065.339
PASSIVER I ALT		5.505.242	7.586.092
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Investeringsejendomme</u>		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang til kostpris	29.500.000	31.150.000
Afgang til kostpris	-29.500.000	-31.150.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Gevinst ved salg af ejendom.....	<u>6.000.000</u>	<u>6.756.340</u>
<u>Note 2 - Finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>70.631</u>	<u>9.244</u>
	<u>70.631</u>	<u>9.244</u>
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Andre finansielle omkostninger	0	39.183
Nedskrivning kapitalandele associerede virksomheder	<u>1.174.025</u>	<u>0</u>
	<u>1.174.025</u>	<u>39.183</u>
<u>Note 4 - Skat af årets resultat</u>		
Aktuel skat	<u>1.377.619</u>	<u>560.988</u>
	<u>1.377.619</u>	<u>560.988</u>

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Kapitalandele i associerede virksomheder</u>		
<u>Navn og hjemsted:</u>	<u>Selskabs-</u>	<u>Stemme og</u>
	<u>kapital</u>	<u>ejerandel</u>
Invest Pension ApS - København NV	61%	0%
Kostpris, primo	0	0
Tilgang i året	2.500.001	0
Afgang i året	0	0
Kostpris, ultimo	<u>2.500.001</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets værdiregulering	<u>-1.174.025</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.174.025</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.325.976</u>	<u>0</u>

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
<u>Note 6 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital	500.000	500.000
Afgang i året	- 450.000	0
Kostpris, ultimo	50.000	500.000

Udover årets ændring har selskabskapitalen være uændret de sidste 5 år.

Overført resultat:

Saldo primo	20.753	0
Overført af årets resultat	104.370	20.753
Overført til næste år	125.123	20.753

Udbytte for regnskabsåret:

Saldo primo	6.000.000	22.175.699
Kapitalnedsættelse til udbetaling	450.000	0
Udbetalt udbytte	- 6.450.000	- 22.175.699
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.400.000	6.000.000
	3.400.000	6.000.000

EGENKAPITAL I ALT	4.025.123	6.520.753
--------------------------------	------------------	------------------

Note 7 - Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Note 8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet simpel kaution overfor en kreditor i associerede virksomhed.
Kautionen udgør t.kr. 480.