

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 Ejendomsinvest ApS

Hejrevej 33, 2400 København NV

CVR-nr. 15 34 23 74

Årsrapport for 1. oktober 2018 – 30. september 2019

Godkendt på generalforsamlingen
den 14 / 11 2019

Dirigent Ian Winther-Høiland

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for IWH Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. november 2019

Direktion

Ian Winther-Høiland

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i IWH Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IWH Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019, 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 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:

- 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.

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 14. november 2019
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR. nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen
Statsautoriseret revisor
mne32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab: IWH Ejendomsinvest ApS
Hejrevej 33
2400 København NV
CVR nr. 15 34 23 74
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion: Ian Winther-Høiland

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året modtaget koncerntilskud for t.kr. 36.000, til styrkelse af egenkapitalen.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for det kommende år både i den almindelige drift og i værdien på ejendomsporteføljen.

IWH-koncernen råder over 11.761 kvadratmeter i Storkøbenhavn med en samlet værdi på t.kr. 325.756. Den gennemsnitlige bogførte kvadratmeterpris er t.kr. 26 – den gennemsnitlige forretning er 4,25% Hvis den gennemsnitlige forrentning udgjorde 4,00% ville ejendomsværdierne stige med t.kr. 20.177 og koncernens egenkapitaltal ville stige med t.kr. 15.738.

Koncernen har et resultat efter skat på t.kr. 22.100. Koncernes driftsresultat er t.kr. 4.703. Der er i årets løb brugt t.kr. 2.288 på omlægning af realkreditlån. Den nuværende realkredit gæld er pr. 30. september 2019 = t.kr. 201.082 hvoraf t.kr. 102.729 i dag består af fastforrentede 1% og 1,5% lån med 10 års afdragsfrihed fra år 2019. Den resterende del består af Cibor 6 lån med afdrag.

Det er ledelses opfattelse at lånesammensætningen gør at koncernen ikke direkte er disponeret for fremtidige rentestigninger.

Koncernens samlede bogførte ejendomme i Storkøbenhavn er fortsat høj og flere nationale samt internationale aktører efterspørger investeringsejendomme i Storkøbenhavn. Dette har bevirket et prispres, hvilket resulterer i en positiv værdiforøgelse af de allerede erhvervede ejendomme.

Det er ligeledes vurderet at IWH Koncernes ejendomme fortsat er vurderet væsentlig under hvad markedsprisen ville være for en sådan sammensat portefølje.

IWH-koncernens ejendomme består primært af mindre beboelseslejemål på 50-100 kvadratmeter, hvor den gennemsnitlige leje er under de ellers godkendte lejepriser ved huslejenævnet. Således forventes det ikke, at fremtidens indtægter vil være præget af store udsving.

Der har i året været en minimal tomgang som alene har været bestemt af eventuelle ombygninger og gennemgribende reoveringer i lejemålene.

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.

For at sammenholde resultatopgørelsen er det vigtigt at bemærke, at det nuværende regnskabsår 2018/19 indeholder 12 måneder hvor det seneste regnskabsår 2018 alene indeholder 9 måneder grundet omlægning af regnskabsåret i 2018

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

Administrationsomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle poster

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

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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges ved overskudsdisponeringen til en ”Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode” under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. oktober 2018 - 30. september 2019

	Note	2018/19 (12 mdr.) kr.	2017/18 (9 mdr.) kr.
Administrationsomkostninger		20.126	11.498
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-20.126	-11.498
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder ..	1	22.562.335	0
Finansielle indtægter	2	0	31.761
Finansielle udgifter	3	577.437	1.317.101
RESULTAT FØR SKAT		21.964.772	-1.296.838
Skat af årets resultat	4	-134.992	3.321
ÅRETS RESULTAT		22.099.764	-1.300.159

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		22.562.335	0
Overført resultat		-462.571	-1.300.159
		22.099.764	-1.300.159

BALANCE pr. 30. september 2019

<u>AKTIVER</u>	Note	30/9 2019	30/9 2018
		kr.	kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	61.826.574	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		61.826.574	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		61.826.574	0
Udskudt skatteaktiv		134.992	0
TILGODEHAVENDER		134.992	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER		916	924
OMSÆTNINGSAKTIVER		135.908	924
AKTIVER I ALT		61.962.482	924

BALANCE pr. 30. september 2019

<u>PASSIVER</u>	Note	30/9 2019	30/9 2018
		kr.	kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		22.562.335	0
Overført resultat		<u>35.362.393</u>	<u>-175.036</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>57.974.728</u>	<u>-125.036</u>
Selskabsskat		0	3.321
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.977.754	114.639
Anden gæld		<u>10.000</u>	<u>8.000</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>3.987.754</u>	<u>125.960</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>3.987.754</u>	<u>125.960</u>
PASSIVER I ALT		<u>61.962.482</u>	<u>924</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

NOTER

	2018/19 (12 mdr.)	2017/18 (9 mdr.)
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>		
<u>Navn og hjemsted:</u>	<u>Stemme og</u>	<u>Stemme og</u>
	<u>ejerandel</u>	<u>ejerandel</u>
Byggeforeningshusene ApS, København	100%	0%
Holdingselskabet af 18. marts 2016 ApS, København	90%	0%
Holdingselskabet af 12-08-2017 ApS, København	100%	0%
IWH Ejendomme ApS, København	100%	0%
Jyllingevej 64 ApS, København	100%	0%
Kostpris, primo	0	0
Tilgang i året	39.264.239	0
Afgang i året	0	0
Kostpris, ultimo	<u>39.264.239</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdiregulering	<u>22.562.335</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>22.562.335</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>61.826.574</u>	<u>0</u>
<u>Note 2 - Finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>31.761</u>
	<u>0</u>	<u>31.761</u>
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	593.437	5.625
Nedskrivning kapitalandele associerede virksomheder	<u>-16.000</u>	<u>1.311.476</u>
	<u>577.437</u>	<u>1.317.101</u>

NOTER

	2018/19	2017/18
	(12 mdr.)	(9 mdr.)
	kr.	kr.
<u>Note 4 - Skat af årets resultat</u>		
Godskrivning selskabsskat sambeskatning.....	0	3.321
Ændring af udskudt skat	-134.992	0
	<u>-134.992</u>	<u>3.321</u>
<u>Note 5 - Egenkapital</u>		
Saldo primo	50.000	50.000
Afgang i året	0	0
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode:		
Saldo primo.....	0	0
Overført af årets resultat	22.562.335	0
Reduceret vedr. udbytte fra tilknyttet virksomhed	0	0
	<u>22.562.335</u>	<u>0</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	- 175.036	125.123
Koncerntilskud	36.000.000	1.000.000
Overført af årets resultat	- 462.571	- 1.300.159
	<u>35.362.393</u>	<u>- 175.036</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>57.974.728</u>	<u>-125.036</u>

Note 6 - Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ian Winther-Høiland

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 185.130.xxx.xxx

2019-11-14 19:54:25Z

NEM ID 

Palle Harting Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:1205762498065

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-11-15 07:32:34Z

NEM ID 

Ian Winther-Høiland

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 185.130.xxx.xxx

2019-11-15 08:48:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WUJVI-QIAQQ-6611F-TYCUW-GJ1YV-G6ZB7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>