

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

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

IWH Holding ApS

Hejrevej 33, 2400 København NV

CVR nr. 35 04 13 46

Årsrapport for 1. januar 2018 – 30. september 2018

Godkendt på generalforsamlingen

den / 2019

Dirigent Ian Winhter-Høiland

INDEPENDENT MEMBER FIRM OF DFK INTERNATIONAL

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. september 2018 for IWH Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. januar 2019

Direktionen

Ian Winther-Høiland

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i IWH Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for IWH Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 – 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 30. september 2018 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 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 7. januar 2019
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR. nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab: IWH Holding ApS
Hejrevej 33
2400 København NV
CVR nr. 35 04 13 46
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Direktion: Ian Winther-Høiland

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og administrere aktier, anparter, obligationer og andre værdipapirer samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

IWH-koncernen råder over 7.942 kvadratmeter i Storkøbenhavn med en samlet værdi på t.kr. 203.107. Den gennemsnitlige bogførte kvadratmeterpris er t.kr. 26 – den gennemsnitlige forretning er 4,33%. Hvis den gennemsnitlige forrentning udgjorde 4,00% ville ejendomsværdierne stige med t.kr. 16.147 og koncernens egenkapital ville stige med t.kr. 12.595. Såfremt at forrentningen udgjorde 4,60% ville ejendomsværdierne falde med t.kr. 11.864 og koncernens egenkapital ville falde med t.kr. 9.254.

2018 har som år været domineret af at koncernen har ændret regnskabsår fra 01/01 – 31/12 til 01/10 – 30/9. Indeværende regnskabsår dækker således alene årets første tre kvartaler.

Koncernen har et nettoresultat på t.kr. 11.309 mod t.kr. 9.902 i 2017.

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.

IWH-koncernens ejendomme består primært af mindre beboelseslejemål på 50-80 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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er direktionens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Selskabet har omlagt regnskabsåret, så indeværende år indeholder kun 9 måneder i resultatopgørelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt. Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle poster

Finansielle indtægter indeholder renteindtægter og aktieudbytter.

Resultat af tilknyttede virksomheder

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

Selskabsskat og udskudt 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. Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdipapirer og andre kapitalandele

Værdipapirer og andre kapitalandele under anlægsaktiver værdiansættes til kostpriser

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til kursværdien på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 30. september 2018

		2018	2017
		9 mdr.	12 mdr.
	Note	kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger.....		14.042	34.133
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-14.042	-34.133
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	11.221.884	9.724.048
Finansielle indtægter.....	2	312.032	612.874
Finansielle udgifter.....	3	243.365	354.044
RESULTAT FØR SKAT.....		11.276.509	9.948.745
Skat af årets resultat.....	4	-30.377	46.745
ÅRETS RESULTAT.....		<u>11.306.886</u>	<u>9.902.000</u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslag til udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....		11.221.884	9.724.048
Overført resultat		-114.998	-22.048
		<u>11.306.886</u>	<u>9.902.000</u>

BALANCE pr. 30. september 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>30/9 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Driftsmidler		476.345	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER.....		476.345	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	40.573.463	22.772.137
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		620.432	620.432
Tilgodehavender langfristede.....		1.359.773	119.769
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER.....		42.553.668	23.512.338
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		43.030.013	23.512.338
Tilgodehavende tilknyttet virksomhed.....		7.557.405	13.557.257
TILGODEHAVENDER I ALT.....		7.557.405	13.557.257
LIKVIDE BEHOLDNINGER.....		34.349	12.967
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.591.754	13.570.224
AKTIVER I ALT.....		50.621.767	37.082.562

BALANCE pr. 30. september 2018

	Note	30/9 2018	31/12 2017
		kr.	kr.
<u>PASSIVER</u>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		23.778.019	15.956.135
Overført resultat.....		12.983.959	9.698.957
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
EGENKAPITAL.....	5	37.041.978	25.935.092
Skyldig selskabsskat.....		455.830	31.211
Gæld tilknyttet virksomhed.....		6.694.872	11.106.759
Anden gæld		6.326.050	9.500
Gæld til kapitalejer.....		103.037	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		13.579.789	11.147.470
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		13.579.789	11.147.470
PASSIVER I ALT		50.621.767	37.082.562
Eventualforpligtelser.....	6		

NOTER

			2018	2017
			9 mdr.	12 mdr.
			kr.	kr.
<u>Note 1 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>				
<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Ejerandel</u>
Ejendomsvisioner A/S	København	500.000	100,00%	100,00%
Byggeforeningshusene ApS	København	50.000	100,00%	100,00%
IWH Ejendomme ApS	København	50.000	100,00%	100,00%
IWH Invest 2 ApS	København	50.000	100,00%	100,00%
IWH Invest ApS	København	50.000	100,00%	100,00%
Holdingselskabet af 18. marts 2017 ApS	København	50.000	90,00%	80,00%
Holdingselskabet af 12-08-2017 ApS	København	50.000	100,00%	0,00%
<u>Anskaffelsessum</u>				
Anskaffelsessum, primo.....			4.973.605	5.546.327
Tilgang i året.....			11.707.200	33.500
Afgang i året.....			0	606.222
Anskaffelsessum, ultimo.....			<u>16.680.805</u>	<u>4.973.605</u>
<u>Værdiregulering</u>				
Værdireguleringer, primo			15.956.135	13.252.915
Årets resultat.....			11.221.884	9.740.727
Tilbageførsel af afhændede kapitalandel.....			0	-587.507
Udbytte.....			<u>-3.400.000</u>	<u>-6.450.000</u>
Værdireguleringer, ultimo			<u>23.778.019</u>	<u>15.956.135</u>
Negativ kapitalandele modregnet i tilgodehavender			<u>114.639</u>	<u>1.842.397</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....			<u><u>40.573.463</u></u>	<u><u>22.772.137</u></u>
<u>Note 2 - Finansielle indtægter</u>				
Finansielle indtægter øvrige.....			89.244	156.092
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....			<u>222.788</u>	<u>456.782</u>
			<u><u>312.032</u></u>	<u><u>612.874</u></u>

NOTER

	2018	2017
	9 mdr.	12 mdr.
	kr.	kr.
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger øvrige.....	107.506	49.901
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder.....	135.859	304.143
	<u>243.365</u>	<u>354.044</u>
<u>Note 4 - Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets resultat.....	14.581	53.276
Godskrivning selskabsskat sambeskatning.....	0	0
Skat tidligere år	-44.958	-6.531
	<u>-30.377</u>	<u>46.745</u>
<u>Note 5 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital.....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode:		
Saldo primo.....	15.956.135	13.252.915
Henlagt af årets resultat	11.221.884	9.724.048
Reduceret vedr. udbytte fra tilknyttet virksomhed	-3.400.000	-7.020.828
	<u>23.778.019</u>	<u>15.956.135</u>
Overført resultat:		
Saldo primo.....	9.698.957	2.700.177
Årets resultat.....	-114.998	-22.048
Udloddet udbytte tilknyttet virksomhed.....	3.400.000	7.020.828
	<u>12.983.959</u>	<u>9.698.957</u>
Udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	200.000	0
Udbetalt udbytte	-200.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>37.041.978</u>	<u>25.935.092</u>

NOTER

Note 6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor bankgæld i tilknyttede virksomheder.

Selvskyldnerkautionen andrager t.kr. 7.727 pr. 30. september 2018.

PENNEO

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

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

Ian Winther-Høiland

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-01-09 13:09:18Z

NEM ID 

Palle Harting Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:1205762498065

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-01-09 14:30:54Z

NEM ID 

Ian Winther-Høiland

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-01-09 15:38:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UZZOW-5651T-HTVNE-2DF4Y-5XUOZ-0UA4E

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>