

IWSA INVEST IVS

Kildevældsvej 1
9000 Aalborg

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/12/2017

Willy Andersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	IWSA INVEST IVS Kildevældsvej 1 9000 Aalborg
	CVR-nr: 35680845 Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017
Bankforbindelse	Nordjyske Bank Thulebakken 34 9000 Aalborg
Revisor	BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: 32895468 P-enhed: 1016042087

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Iwsa Invest IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Iwsa Invest IVS for regnskabsåret 01.07.2016 – 30.06.2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangs konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 13/12/2017

Peter Thor Kellmer
Statsaut. revisor
BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 32895468

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. med tilvalg af bestemmelser fra en højere klasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i takt med at de indtjenes, i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, kursregulering af prioritetsgæld m.v.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med en kapitaliseringsfaktor på 5%.

Idet målingen er til dagsværdi afskrives der ikke på grunde og bygninger.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		348.454	-685
Resultat af ordinær primær drift		348.454	-685
Øvrige finansielle omkostninger		-140.172	-137.228
Ordinært resultat før skat		208.282	-137.913
Skat af årets resultat	1	-21.710	0
Årets resultat		186.572	-137.913
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		186.572	-137.913
I alt		186.572	-137.913

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		4.600.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.600.000	4.500.000
Anlægsaktiver i alt		4.600.000	4.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.576	0
Tilgodehavender i alt		14.576	0
Omsætningsaktiver i alt		14.576	0
Aktiver i alt		4.614.576	4.500.000

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		1.000	1.000
Overført resultat		-18.382	-204.954
Egenkapital i alt		-17.382	-203.954
Hensættelse til udskudt skat		34.450	12.740
Hensatte forpligtelser i alt		34.450	12.740
Gæld til realkreditinstitutter		2.330.352	2.361.537
Gæld til banker		872.900	1.043.007
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.203.252	3.404.544
Gæld til realkreditinstitutter		30.773	29.013
Gæld til banker		382.908	329.685
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.767	18.736
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		248.018	218.864
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		104.935	104.935
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		608.855	585.437
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.394.256	1.286.670
Gældsforpligtelser i alt		4.597.508	4.691.214
Passiver i alt		4.614.576	4.500.000

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	21.710	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	21.710	0

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Kostpris primo	4.443.387	4.443.387
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	4.443.387	4.443.387
Værdiregulering primo	56.613	0
Årets værdiregulering	100.000	56.613
værdireguleringer ultimo	156.613	56.613
Af- og nedskrivning primo	-0	-0
Årets afskrivning	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.600.000	4.500.000

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og ejendomsinvestering.

Fravalg af revision

Direktionen anser betingelserne for fortsat at fravælge revision for opfyldt.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har negativ egenkapital. Det forventes at efterfølgende regnskabsår kan fortsætte den positive udvikling, således kapitalen snarest er reetableret. Det er oplyst at bankens finansiering fortsætter i efterfølgende regnskabsår, ligesom kapitalejers finansiering fortsætter.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt kr. 5.500.000 til sikkerhed bankgæld med en restgæld på kr. 1.255.808.

Endvidere har selskabet deponeret realkreditpantebrev kr. 2.455.000 med en restgæld på kr. 2.361.125

Realkredit- og ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2016 udgør kr. 4.600.000