

# IWSA INVEST IVS

Kildevældsvej 1  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/01/2019**

---

**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

<b>Virksomheden</b>	IWSA INVEST IVS Kildevældsvej 1 9000 Aalborg
	CVR-nr: 35680845 Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank Thulebakken 34 9000 Aalborg
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET 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 01.07.2017 – 30.06.2018 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, 03/01/2019

Peter Thor Kellmer , mne26805

Statsaut. revisor

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 32895468

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 5-5,5%.

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

Aktiver med en kostpris på under 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>270.064</b>	<b>348.454</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>270.064</b>	<b>348.454</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	100.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-137.858	-140.172
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>132.206</b>	<b>208.282</b>
Skat af årets resultat .....	1	-1.200	-21.710
<b>Årets resultat .....</b>		<b>131.006</b>	<b>186.572</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		131.006	186.572
<b>I alt .....</b>		<b>131.006</b>	<b>186.572</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		4.600.000	4.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.600.000</b>	<b>4.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.600.000</b>	<b>4.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	14.576
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>14.576</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>14.576</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.600.000</b>	<b>4.614.576</b>



# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000	1.000
Overført resultat .....		112.624	-18.382
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>113.624</b>	<b>-17.382</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		34.450	34.450
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>34.450</b>	<b>34.450</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.240.358	2.330.352
Gæld til banker .....		700.948	872.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.941.306</b>	<b>3.203.252</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		89.994	30.773
Gæld til banker .....		394.879	382.908
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		18.767	18.767
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		257.636	248.018
Skyldig selskabsskat .....		1.200	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		114.935	104.935
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		633.209	608.855
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.510.620</b>	<b>1.394.256</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.451.926</b>	<b>4.597.508</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.600.000</b>	<b>4.614.576</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	1.200	0
Ændring af udskudt skat	0	21.710
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.200</u>	<u>21.710</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Kostpris primo	4.443.387	4.443.387
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.443.387</b>	<b>4.443.387</b>
Værdiregulering primo	156.613	56.613
Årets værdiregulering	0	100.000
<b>værdireguleringer ultimo</b>	<b>156.613</b>	<b>56.613</b>
Af- og nedskrivning primo	-0	-0
Årets afskrivning	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.600.000</b>	<b>4.500.000</b>

## 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 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. 1.095.827.

Endvidere har selskabet deponeret realkreditpantebrev kr. 2.455.000 med en restgæld på kr. 2.330.351

Realkredit- og ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2018 udgør kr. 4.600.000