

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 Ejendomme ApS**  
-----

**Hejrevej 33, 2400 København NV**  
-----

**CVR-nr. 36 72 33 35**  
-----

**Årsrapport for 2016**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den *03/03* 2017

  
-----  
Dirigent Jan Winther Høiland

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Revisionspåtegning .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse for 2016 .....	8
Balance pr. 31. december 2016 .....	9 - 10
Noter .....	11 - 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for IWH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2017

Direktion



Jan Winther-Høiland

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til kapitalejerne i IWH Ejendomme ApS

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for IWH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 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 3. marts 2017

BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR. nr. 18 96 79 01

  
Palle Marting Johansen  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

IWH Ejendomme ApS  
Hejrevej 33  
2400 København NV  
Danmark

CVR nr. 36 72 33 35

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Ian Winther-Høiland

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S

Tuborgvej 32

DK-2900 Hellerup

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udvikle fast ejendom.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabet forventer et positivt resultat for 2017.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Om den anvendte regnskabspraksis kan der oplyses følgende:

### 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

### Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt at sammendrage posterne lejeindtægter og driftsomkostninger. Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer, vicevært, revisor og vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

### 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 - fortsat****BALANCEN****Investeringsejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I afskrivningsgrundlaget modregnes en eventuel scrapværdi. Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af og materielle anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen.

*Afskrivningsperioden er fastsat ud fra den vurderede økonomiske brugstid, der udgør:*

Driftsmateriel og inventar ..... 3 – 5 år

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

**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 1. januar - 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE .....		345.727	77.838
Andre eksterne omkostninger .....		<u>21.482</u>	<u>6.026</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....		324.245	71.812
Afskrivninger.....	4	<u>9.575</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		314.670	71.812
Værdiregulering af ejendomme .....	4	2.662.078	2.261.696
Finansielle indtægter .....	1	5.964	44
Finansielle omkostninger .....	2	<u>652.212</u>	<u>264.379</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		2.330.500	2.069.173
Skat af årets resultat .....	3	<u>512.730</u>	<u>448.002</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>1.817.770</u></u>	<u><u>1.621.171</u></u>

**FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING**

Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>1.817.770</u>	<u>1.621.171</u>
		<u><u>1.817.770</u></u>	<u><u>1.621.171</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2016

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31-12-2016</u> <u>kr.</u>	<u>31-12-2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme .....		31.048.610	21.960.349
Inventar og driftsmidler .....		38.300	47.875
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....	4	<u>31.086.910</u>	<u>22.008.224</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		.....31.086.910	.....22.008.224
Tilgodehavende for salg og tjenesteydelser .....		0	72.455
Tilgodehavende tilknyttet virksomhed .....		1.152.176	0
Tilgodehavende selskabsskat .....		161.966	112.712
Andre tilgodehavender .....		613.339	362.832
Periodeafgrænsningsposter .....		30.678	29.816
TILGODEHAVENDER .....		<u>1.958.159</u>	<u>577.815</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>1.025.092</u>	<u>15.274</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		.....2.983.251	.....593.089
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>34.070.161</u></u>	<u><u>22.601.313</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2016**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31-12-2016 kr.</b>	<b>31-12-2015 kr.</b>
Anpartskapital .....		50.000	50.000
Overført resultat .....		3.438.941	1.621.171
Forslået udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>5</b>	<b>3.488.941</b>	<b>1.671.171</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6	1.235.410	560.714
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>1.235.410</b>	<b>560.714</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	7	15.200.232	7.408.885
Deposita og forudbetalt leje udlejningsejendomme ...		1.057.559	387.340
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>16.257.791</b>	<b>7.796.225</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	7	748.984	362.557
Gæld til pengeinstitutter .....		2.322.776	105.196
Gæld tilknyttede virksomhed.....		582.182	497.360
Anden gæld .....		9.434.077	11.608.090
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>13.088.019</b>	<b>12.573.203</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>29.345.810</b>	<b>20.369.428</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>34.070.161</b>	<b>22.601.313</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	8		

**NOTER**

	2016	2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Note 1 - Finansielle indtægter</u></b>		
Finansielle indtægter, øvrige .....	0	44
Mellemregning med tilknyttede virksomheder .....	5.964	0
	<u>5.964</u>	<u>44</u>
<b><u>Note 2 - Finansielle omkostninger</u></b>		
Finansielle omkostninger, øvrige .....	642.390	259.299
Mellemregning med tilknyttede virksomheder .....	9.822	5.080
	<u>652.212</u>	<u>264.379</u>
<b><u>Note 3 - Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat, godskrivning sambeskatningen .....	- 161.966	- 112.712
Regulering af udskudt skat .....	674.696	560.714
	<u>512.730</u>	<u>448.002</u>
<b><u>Note 4 - Materielle anlægsaktiver</u></b>		
	Inventar og driftsmidler	Investerings- ejendomme
Kostpris, primo .....	47.875	19.698.653
Tilgang til kostpris .....	0	6.426.183
Afgang til kostpris .....	0	0
Kostpris, ultimo .....	<u>47.875</u>	<u>26.124.836</u>
Akkumulerede opskrivninger primo .....	0	2.261.696
Afgang.....	0	0
Årets regulering.....	0	2.662.078
Akkumulerede opskrivninger ultimo .....	<u>0</u>	<u>4.923.774</u>
Akkumulerede afskrivninger primo .....	0	0
Akkumulerede afskrivninger vedrørende afgang.....	0	0
Årets afskrivninger.....	9.575	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo .....	<u>9.575</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....	<u>38.300</u>	<u>31.048.610</u>

**NOTE R - fortsat**

	31-12-2016	31-12-2015
<b><u>Note 5 - Egenkapital</u></b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anpartskapital primo/ultimo .....	50.000	50.000
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	1.621.171	0
Overført af årets resultat .....	1.817.770	1.621.171
Overført til næste år .....	3.438.941	1.621.171
<b>Udbytte for regnskabsåret:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Udbetalt udbytte .....	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>3.488.941</b>	<b>1.671.171</b>

**Note 6 - Hensættelse til udskudt skat**

Saldo primo .....	560.714	0
Årets regulering .....	674.696	560.714
Saldo 31. december 2015 .....	1.235.410	560.714

<b><u>Note 7 - Gældsforpligtelser</u></b>	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter .....	748.984	2.995.936	12.204.296
	748.984	2.995.936	12.204.296

Kursværdien af prioritetsgæld til udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 16.180

**Note 8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 31.048

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.