

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

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2800 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

IWH Ejendomme ApS

Hejrevej 33, 2400 København NV

CVR-nr. 36 72 33 35

Årsrapport for perioden 23. april - 31. december 2015

1. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen

den 11/04/2016


Dirigent Jan Winther Højland

 INDEPENDENT MEMBER FIRM OF DPK INTERNATIONAL

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 23. april - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015.....	8 - 9
Noter	10 - 11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. april – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. april - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2016

Direktion

Ian Winther-Hølland

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER*Til kapitalejerne i IWH Ejendomme ApS***Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for IWH Ejendomme ApS for regnskabsåret 23. april – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. april – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 11. april 2016

BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR. nr. 18 96 79 01


Palle Harding 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 2016.

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.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke påført sammenligningstal.

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 rentekomkostninger, 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****Investeringsjendomme**

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.

Investeringsjendommene 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 23. april - 31. december 2015

	2015
	Note kr.
BRUTTOFORTJENESTE	77.838
Andre eksterne omkostninger	<u>6.026</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	71.812
Afskrivninger.....	4 <u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	71.812
Værdiregulering af ejendomme	4 2.261.696
Finansielle indtægter	1 44
Finansielle omkostninger	2 <u>264.379</u>
RESULTAT FØR SKAT	2.069.173
Skat af årets resultat	3 <u>448.002</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.621.171</u></u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

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

BALANCE pr. 31. december 2015

		31-12-2015
<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>
Investeringsjendomme		21.960.349
Inventar og driftsmidler		47.875
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	4	<u>22.008.224</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>22.008.224</u>
Tilgodehavende for salg og tjenesteydelser		72.455
Tilgodehavende selskabsskat		112.712
Andre tilgodehavender		362.832
Periodeafgrænsningsposter		29.816
TILGODEHAVENDER		<u>577.815</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>15.274</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>593.089</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.601.313</u>

BALANCE pr. 31. december 2015

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

NOTER

	2015	
	<u>kr.</u>	
<u>Note 1 - Finansielle indtægter</u>		
Finansielle indtægter, øvrige		44
		<u>44</u>
<u>Note 2 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, øvrige	259.299	
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	5.080	
		<u>264.379</u>
<u>Note 3 - Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat, godskrivning sambeskatningen	- 112.712	
Regulering af udskudt skat	560.714	
		<u>448.002</u>
<u>Note 4 - Materielle anlægsaktiver</u>		
	<u>Inventar og driftsmidler</u>	<u>Investerings-ejendomme</u>
Kostpris, primo		0
Tilgang til kostpris	47.875	19.698.653
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>47.875</u>	<u>19.698.653</u>
Akkumulerede opskrivninger primo	0	0
Afgang.....	0	0
Årets regulering.....	0	2.261.696
Akkumulerede opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>2.261.696</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Akkumulerede afskrivninger vedrørende afgang..	0	0
Årets afskrivninger.....	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>47.875</u>	<u>21.960.349</u>

NOTER - fortsat

	31-12-2015
	<u>kr.</u>
<u>Note 5 - Egenkapital</u>	
Anpartskapital primo/ultimo	<u>50.000</u>
Overført resultat:	
Saldo primo	0
Overført af årets resultat	<u>1.621.171</u>
Overført til næste år	<u>1.621.171</u>
Udbytte for regnskabsåret:	
Saldo primo	0
Udbetalt udbytte	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.671.171</u>
<u>Note 6 - Hensættelse til udskudt skat</u>	
Saldo primo	0
Årets regulering	<u>560.714</u>
Saldo 31. december 2015	<u>560.714</u>

<u>Note 7 - Gældsforpligtelser</u>	<u>Forfalden u/1 år</u>	<u>Forfalden 1 - 5 år</u>	<u>Forfalden e/5 år</u>
Realkreditinstitutter	<u>362.557</u>	<u>1.452.770</u>	<u>5.956.115</u>
	<u>362.557</u>	<u>1.452.770</u>	<u>5.956.115</u>

Kursværdien af prioritetsgæld til udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 7.827.

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 2015 udgør t.kr. 13.750.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 900.

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.