



**Revisionsfirmaet Westergaard**

Godkendte revisorer  
Cand. merc. aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**IW Handel & Service ApS**

Strandkrogen 12  
2670 Greve

CVR nr.: 38 75 85 86

**Årsrapport for 2018**

2. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2019.

**Dirigent:**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	IW Handel & Service ApS Strandkrogen 12 2670 Greve
	CVR nr.: 38 75 85 86 Stiftet: 29. juni 2017 Hjemsted: Greve Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktion	Howard William Feely
Koncernforhold	Selskabet er et 100% ejet datterselskab af: IW Holding ApS, Strandkrogen 12, 2670 Greve
Revisor	Revisionsfirmaet Westergaard Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. <a href="http://www.reviwest.dk">www.reviwest.dk</a>

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for IW Handel & Service ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 29. maj 2019

I direktionen:



Howard William Feely

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i IW Handel & Service ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for IW Handel & Service ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

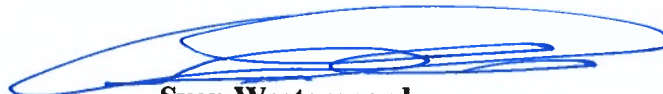
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - Danske revisoreres Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby, den 29. maj 2019

**Revisionsfirmaet Westergaard**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nummer 35 98 93 15



**Sven Westergaard**  
Cand. merc. aud.  
Reg. revisor  
mne539

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

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

Anvendt 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Nettoomsætningen**

Nettoomsætningen omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt ikke-fakturerede indtægter vedrørende uafsluttede igangværende arbejder. Indregning sker, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder indregnes i takt med, at ydelsen leveres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele - herunder betalinger - vil tilgå selskabet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, lokaler, administration mv.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og ændring i varebeholdninger, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på 9% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### **Omregning af beløb i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller tilnærmet kurs.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta indregnes til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.815.831</b>	<b>2.088</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.246.000	209
Finansielle omkostninger	<u>-603.754</u>	<u>-770</u>
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b><u>1.642.246</u></b>	<b><u>-561</u></b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.458.077</b>	<b>1.527</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-1.632.924</u>	<u>-332</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>5.825.153</u></b>	<b><u>1.195</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	200
Overført resultat	<u>5.825.153</u>	<u>995</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>5.825.153</u></b>	<b><u>1.195</u></b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
1 Grunde og bygninger	<u>68.275.000</u>	<u>66.029</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>68.275.000</u></b>	<b><u>66.029</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>68.275.000</u></b>	<b><u>66.029</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	568.433	0
Andre tilgodehavender	<u>156.000</u>	<u>276</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>724.433</u></b>	<b><u>276</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>22.593</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>747.026</u></b>	<b><u>300</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>69.022.026</u></u></b>	<b><u><u>66.329</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Selskabskapital	50.000	50
Overkurs ved emission	28.978.163	28.978
Overført resultat	6.819.681	995
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b><u>35.847.844</u></b>	<b><u>30.223</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	<u>7.871.822</u>	<u>7.010</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>7.871.822</u></b>	<b><u>7.010</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>18.767.348</u>	<u>21.341</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.767.348</u></b>	<b><u>21.341</u></b>
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	2.600.000	2.600
Kreditinstitutter	518.365	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	228	498
Leverandører af varer og tjenesteydelser	316.912	362
Anden gæld	2.621.682	2.373
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>477.825</u>	<u>1.922</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.535.012</u></b>	<b><u>7.755</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.302.360</u></b>	<b><u>29.096</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>69.022.026</u></b>	<b><u>66.329</u></b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>1 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	771.034	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>861.890</u>	<u>332</u>
	<u><b>1.632.924</b></u>	<u><b>332</b></u>
<b>2 <u>Investerings ejendomme</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	68.275.000	66.029
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b><u>Kostpris pr. 31. december</u></b>	<u><b>68.275.000</b></u>	<u><b>66.029</b></u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	0
Årets værdiregulering	0	0
Værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>68.275.000</b></u>	<u><b>66.029</b></u>

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende drifts år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som p.t. anses for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, der har været brugt konsistent gennem mange år, indeholder årlige lejeindtægter, driftsomkostninger samt ind- og udvendig

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendoms type og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i- og vurderinger af - den enkelte

For konstateringen af udviklingen i markedsforholdene anvendes data fra de større ejendomsvirksomheder med lokal kendskab.

## Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50</b></u>
<b>Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission pr. 1. januar	<u>28.978.163</u>	<u>28.978</u>
	<u><b>28.978.163</b></u>	<u><b>28.978</b></u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat pr. 1. januar	994.528	0
Overført af årets resultat	<u>5.825.153</u>	<u>995</u>
	<u><b>6.819.681</b></u>	<u><b>995</b></u>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	200.000	0
Udbetalt udbytte	-200.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>200</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>200</b></u>
<b>4 Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.367.348</u>	<u>23.941</u>
	<u><b>21.367.348</b></u>	<u><b>23.941</b></u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
	<u><b>2.600.000</b></u>	<u><b>2.600</b></u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.500.000</u>	<u>10.000</u>
	<u><b>7.500.000</b></u>	<u><b>10.000</b></u>

## Noter

### Note

5 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af IW Holding ApS.

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er der tinglyst pant i selskabets ejendomme. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.500, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.