

IW Handel & Service ApS

Strandkrogen 12, 2670 Greve

CVR-nr. 38 75 85 86

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

William Feely
Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af Revisorgruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for IW Handel & Service ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 28. juni 2023

Direktion

William Feely

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i IW Handel & Service ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IW Handel & Service ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Viby Sj., den 28. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin S. Haaning

statsautoriseret revisor
mne32793

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 - 31. december 6. regnskabsår
Direktion	William Feely
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Modervirksomhed	IW Holding ApS
Kapitalinteresse	Mosevangen 59 m.fl. ApS, Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne udviklede sig noget anderledes end forventet, og var turbulent med stigende inflation samt invasion i Ukraine. Dette betød usikkerhed på ejendomsmarkedet, grundet stigende renteniveau samt betydelige lejestigninger på indekserede lejekontrakter, men det må samtidig konstateres at de forventninger der generelt har været til økonomien, ikke nødvendigvis har holdt. Hvilken vej ejendomsmarkedet bevæger ind i er derfor usikkert, hvilket også medfører at der er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommenes normale budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til administration. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi udgør 5,1% - 7,6% og er baseret på markedsstatistikker. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne. Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes at den faktiske drift i en eller flere henseender vil foreløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IW Handel & Service ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret for så vidt angår præsentation af administration og udarb. af forbrugsregnskaber, der nu præsenteres som "Andre driftsindtægter" i stedet for under "omkostning til råvarer og hjælpematerialer".

Ændringen har ingen effekt på indregning og måling.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgsfremmende omkostninger og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som ud-trykkes ved af skrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter IW Handel & Service ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	9.234.671	7.599.114
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.606.450	50.075.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	10.333
Indtægter af kapitalinteresser	0	-20.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	51.491	68.920
3 Øvrige finansielle omkostninger	-372.951	-313.048
Resultat før skat	16.519.661	57.420.319
4 Skat af årets resultat	-1.960.921	-1.620.356
Årets resultat	14.558.740	55.799.963
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	0
Overføres til overført resultat	14.440.940	55.799.963
Disponeret i alt	14.558.740	55.799.963

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	158.866.750	133.743.550
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>158.866.750</u>	<u>133.743.550</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>158.866.750</u>	<u>133.743.550</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	450.333	1.947.760
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	918.942	864.844
Andre tilgodehavender	65.532	114.836
Periodeafgrænsningsposter	0	95.113
Tilgodehavender i alt	<u>1.434.807</u>	<u>3.022.553</u>
Likvide beholdninger	<u>1.208.429</u>	<u>3.437.549</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.643.236</u>	<u>6.460.102</u>
Aktiver i alt	<u>161.509.986</u>	<u>140.203.652</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	28.978.163	28.978.163
Overført resultat	87.659.987	73.219.047
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	0
Egenkapital i alt	<u>116.805.950</u>	<u>102.247.210</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	9.450.988	8.941.099
Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.450.988</u>	<u>8.941.099</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	19.311.308	16.668.267
9 Deposita	3.278.198	2.951.606
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.589.506</u>	<u>19.619.873</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.052.165	2.729.917
Modtagne forudbetalinger fra kunder	259.471	155.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser	397.398	258.803
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.451.032	1.205.820
Anden gæld	7.503.476	5.045.011
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.663.542</u>	<u>9.395.470</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>35.253.048</u>	<u>29.015.343</u>
Passiver i alt	<u>161.509.986</u>	<u>140.203.652</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

2 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene udviklede sig noget anderledes end forventet, og var turbulent med stigende inflation samt invasion i Ukraine. Dette betød usikkerhed på ejendomsmarkedet, grundet stigende renteniveau samt betydelige lejestigninger på indekserede lejekontrakter, men det må samtidig konstateres at de forventninger der generelt har været til økonomien, ikke nødvendigvis har holdt. Hvilken vej ejendomsmarkedet bevæger ind i er derfor usikkert, hvilket også medfører at der er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. .		
Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommenes normale budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til administration. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi udgør 5,1% - 7,6% og er baseret på markedsstatistikker. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.		
Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkedene. Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes at den faktiske drift i en eller flere henseender vil foreløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.		
2. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022		158.866.750
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		7.606.450
	2022 kr.	2021 kr.
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	372.951	313.048
	372.951	313.048

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.451.032	1.205.820
Årets regulering af udskudt skat	<u>509.889</u>	<u>414.536</u>
	<u>1.960.921</u>	<u>1.620.356</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	0	20.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-20.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	-4.333
Årets afskrivninger	0	-4.000
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>0</u>	<u>8.333</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	81.213.550	65.820.000
Tilgang i årets løb	<u>17.516.750</u>	<u>15.393.550</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>98.730.300</u>	<u>81.213.550</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	52.530.000	2.455.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>7.606.450</u>	<u>50.075.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>60.136.450</u>	<u>52.530.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>158.866.750</u>	<u>133.743.550</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7,6
Laveste afkastprocent	5,1

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 21.799 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 116.806 t.kr. til 99.716 t.kr.

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.	
7. Kapitalinteresse			
Kostpris 1. januar 2022	20.000	0	
Tilgang i årets løb	0	20.000	
Kostpris 31. december 2022	20.000	20.000	
Opskrivninger 1. januar 2022	-20.000	0	
Nedskrivning af kapitalinteresse	0	-20.000	
Nedskrivninger 31. december 2022	-20.000	-20.000	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		kr.	kr.
Mosevangen 59 m.fl. ApS, Greve	50 %	-22.407	-32.662
		-22.407	-32.662
8. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		22.363.473	19.398.184
Heraf forfalder inden for 1 år		-3.052.165	-2.729.917
		19.311.308	16.668.267
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		6.761.767	5.958.852
9. Deposita			
Deposita i alt		3.278.198	2.951.606
Heraf forfalder inden for 1 år		0	0
Deposita i alt		3.278.198	2.951.606
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		0	0

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.507 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 158.744 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IW Holding ApS, CVR-nr. 38 82 37 28, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Howard William Feely

Direktør og dirigent

Serienummer: b429f3c8-336e-4ba0-aefd-c6b135b5a844

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-06-30 07:45:03 UTC



Martin Seidelin Haaning

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:63363525

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-06-30 07:53:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>