

IW Handel & Service ApS

Strandkrogen 12, 2670 Greve

CVR-nr. 38 75 85 86

Årsrapport

2021

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 | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 31. maj 2022

Direktion

William Feely

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i IW Handel & Service ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for IW Handel & Service ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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 Sj., den 31. maj 2022

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 5. regnskabsår |
| Direktion | William Feely |
| Revisor | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. |
| 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 er præget af stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket 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 6,45% - 9,00% 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 indregnes eksklusiv 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 afskrivning.

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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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 nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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> | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 7.599.114 | 7.208.919 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 50.075.000 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 10.333 | -4.000 |
| Andre driftsomkostninger | 0 | -20.125 |
| Indtægter af kapitalinteresser | -20.000 | 0 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 68.920 | 36.220 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -313.048 | -213.678 |
| Resultat før skat | 57.420.319 | 7.007.336 |
| 4 Skat af årets resultat | -1.620.356 | -1.532.803 |
| Årets resultat | 55.799.963 | 5.474.533 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 150.000 |
| Overføres til overført resultat | 55.799.963 | 5.324.533 |
| Disponeret i alt | 55.799.963 | 5.474.533 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2021 | 2020 |
|--|---------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 15.667 |
| 6 Investeringsejendomme | 133.743.550 | 68.275.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>133.743.550</u> | <u>68.290.667</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>133.743.550</u> | <u>68.290.667</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.947.760 | 1.504.963 |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser | 864.844 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 114.836 | 110.063 |
| Periodeafgrænsningsposter | 95.113 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>3.022.553</u> | <u>1.615.026</u> |
| Likvide beholdninger | <u>3.437.549</u> | <u>5.445.629</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>6.460.102</u> | <u>7.060.655</u> |
| Aktiver i alt | <u>140.203.652</u> | <u>75.351.322</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2021 | 2020 |
|---|---------------------------|--------------------------|
| <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 | 73.219.047 | 17.419.084 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 150.000 |
| Egenkapital i alt | <u>102.247.210</u> | <u>46.597.247</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 8.941.099 | 8.526.563 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>8.941.099</u> | <u>8.526.563</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 8 Gæld til realkreditinstitutter | 16.668.267 | 13.039.963 |
| 9 Deposita | 2.951.606 | 2.481.149 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>19.619.873</u> | <u>15.521.112</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 2.729.917 | 2.031.759 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 155.919 | 52.705 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 258.803 | 250.103 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 1.205.820 | 1.205.974 |
| Anden gæld | 5.045.011 | 1.165.859 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.395.470</u> | <u>4.706.400</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>29.015.343</u> | <u>20.227.512</u> |
| Passiver i alt | <u>140.203.652</u> | <u>75.351.322</u> |

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

2 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

| | 2021 kr. | 2020 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 ejendomsmarkederne er præget af stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket 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 6,45% - 9,00% 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. | | |
| 2. Oplysninger om dagsværdi | | Investerings- ejendomme kr. |
| Dagsværdi 31. december 2021 | | 133.743.550 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | 50.075.000 |
| | 2021 kr. | 2020 kr. |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 313.048 | 213.678 |
| | 313.048 | 213.678 |

Noter

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------------------|------------------|
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 1.205.820 | 1.205.974 |
| Årets regulering af udskudt skat | 414.536 | 326.829 |
| | 1.620.356 | 1.532.803 |
| 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | 20.000 | 20.000 |
| Afgang i årets løb | -20.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021 | 0 | 20.000 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 | -4.333 | -333 |
| Årets afskrivninger | -4.000 | -4.000 |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver | 8.333 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021 | 0 | -4.333 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 0 | 15.667 |

Noter

| | 31/12 2021 kr. | 31/12 2020 kr. |
|---|--------------------|-------------------|
| 6. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | 65.820.000 | 65.820.000 |
| Tilgang i årets løb | 15.393.550 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021 | 81.213.550 | 65.820.000 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2021 | 2.455.000 | 2.455.000 |
| Årets regulering til dagsværdi | 50.075.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2021 | 52.530.000 | 2.455.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 133.743.550 | 68.275.000 |

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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: Afkastgraden ligger mellem 6,45-9,0% for de 5 ejendomme.

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 13.307 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 56.701 t.kr. til 91.883 t.kr.

Noter

| | 31/12 2021 kr. | 31/12 2020 kr. | |
|--|-------------------|--------------------|-----------------------|
| 7. Kapitalinteresse | | | |
| Tilgang i årets løb | 20.000 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2021 | 20.000 | 0 | |
| Nedskrivning af kapitalinteresse | -20.000 | 0 | |
| Nedskrivninger 31. december 2021 | -20.000 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 0 | 0 | |
| Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport | | | |
| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
| | | kr. | kr. |
| Mosevangen 59 m.fl. ApS, Greve | 50 % | 5.128 | -14.872 |
| | | 5.128 | -14.872 |
| 8. Gæld til realkreditinstitutter | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | | 19.398.184 | 15.071.722 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | | -2.729.917 | -2.031.759 |
| | | 16.668.267 | 13.039.963 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | | 5.958.852 | 4.987.799 |
| 9. Deposita | | | |
| Deposita i alt | | 2.951.606 | 2.481.149 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | | 0 | 0 |
| Deposita i alt | | 2.951.606 | 2.481.149 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | | 0 | 0 |

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.493 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 133.744 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne 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 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 registereret, 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

2022-06-08 15:12:51 UTC



Martin Seidelin Haaning

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:63363525

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-06-08 15:22:00 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>