

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7  
4130 Viby Sjælland  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# IW Handel & Service ApS

Strandkrogen 12, 2670 Greve

CVR-nr. 38 75 85 86

## Årsrapport

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

**William Feely**  
Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd  
Medlem af Revisorgruppen Danmark

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 25. juni 2024

### 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 25. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Martin Seidelin Haaning**

statsautoriseret revisor  
mne32793

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	William Feely
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
<b>Modervirksomhed</b>	IW Holding ApS
<b>Kapitalinteresse</b>	Mosevangen 59 m.fl. ApS, Greve

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har ved udarbejdelsen af årsrapporten konstateret, at der var væsentlige fejl i tidligere aflagt årsrapport for 2022. Den konstaterede fejl knytter sig til udskudt skat, og har påvirket resultat og egenkapital, og udgør tkr. 12.831. Posten er indregnet på egenkapitalen primo, og sammenligningstal er tilpasset.

### 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 har efter en turbulent tid, igen fundet fodfæste, og inflationen er tilsyneladende under kontrol, men fortsat til den høje side. Forventningerne til ejendomsmarkedet er positive, der er svag positiv vækst i økonomien og forventninger om faldende inflation og rente, men også 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 7,2% - 8,5% 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har ved regnskabsudarbejdelsen konstateret fejl fra tidligere år, der er korrigeret via egenkapitalen. Fejlen knytter sig til udskudt skat af investeringsejendomme. Fejlen udgør 12.831 t.kr., som er ført på egenkapitalen. Sammenligningstal er korrigeret. Resultatet for 2022 er dermed reduceret med tkr. 1.674, balancesum er uændret pr. 31. december 2022, og egenkapital er reduceret med 11.157 t.kr. pr. 31. december 2022.

### 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.

### 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.

### 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.

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.807.172</b>	<b>9.234.671</b>
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.466.750	7.606.450
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	31.092	51.491
Andre finansielle indtægter	48.400	0
5 Øvrige finansielle omkostninger	-1.225.217	-372.951
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.194.697</b>	<b>16.519.661</b>
6 Skat af årets resultat	-1.362.817	-3.634.340
<b>Årets resultat</b>	<b>4.831.880</b>	<b>12.885.321</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	4.709.880	12.767.521
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.831.880</b>	<b>12.885.321</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	156.400.000	158.866.750
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>156.400.000</u>	<u>158.866.750</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>156.400.000</u></b>	<b><u>158.866.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>222.274</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>222.274</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.739.393	450.333
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	938.942	918.942
	Andre tilgodehavender	<u>29.741</u>	<u>65.532</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.708.076</u>	<u>1.434.807</u>
	Likvide beholdninger	<u>642.663</u>	<u>1.208.429</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.573.013</u></b>	<b><u>2.643.236</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>159.973.013</u></b>	<b><u>161.509.986</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	28.978.163	28.978.163
Overført resultat	79.539.149	74.829.268
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>108.689.312</u></b>	<b><u>103.975.231</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	22.248.910	22.281.707
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>22.248.910</u></b>	<b><u>22.281.707</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	12.772.049	19.311.308
10 Deposita	4.877.416	3.278.198
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.649.465</u>	<u>22.589.506</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.016.199	3.052.165
Modtagne forudbetalinger fra kunder	424.419	259.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser	235.985	397.398
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.395.614	1.451.032
Anden gæld	7.313.109	7.503.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.385.326</u>	<u>12.663.542</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>29.034.791</u></b>	<b><u>35.253.048</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>159.973.013</u></b>	<b><u>161.509.986</u></b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter

## Noter

---

### 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 har efter en turbulent tid, igen fundet fodfæste, og inflationen er tilsyneladende under kontrol, men fortsat til den høje side. Forventningerne til ejendomsmarkedet er positive, der er svag positiv vækst i økonomien og forventninger om faldende inflation og rente, men også 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 7,2% - 8,5% 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 forudse 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. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabets ledelse har ved udarbejdelsen af årsrapporten konstateret, at der var væsentlige fejl i tidligere aflagt årsrapport for 2022. Den konstaterede fejl knytter sig til udskudt skat, og har påvirket resultat og egenkapital, og udgør tkr. 12.831. Posten er indregnet på egenkapitalen primo, og sammenligningstal er tilpasset.

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>156.400.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.466.750</u>

**Noter**

	2023 kr.	2022 kr.
<b>4. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-2.466.750	7.606.450
	<b>-2.466.750</b>	<b>7.606.450</b>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.225.217	372.951
	<b>1.225.217</b>	<b>372.951</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.395.614	1.451.032
Årets regulering af udskudt skat	-32.797	2.183.308
	<b>1.362.817</b>	<b>3.634.340</b>

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	98.730.300	81.213.550
Tilgang i årets løb	0	17.516.750
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>98.730.300</b>	<b>98.730.300</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	60.136.450	52.530.000
Årets regulering til dagsværdi	-2.466.750	7.606.450
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>57.669.700</b>	<b>60.136.450</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>156.400.000</b>	<b>158.866.750</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 erhvervsejendomme (kontor/produktion/lager) på i alt 16.961 m<sup>2</sup> beliggende i hovedstadsområdet, og lige umiddelbart udenfor.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Der er indhentet valuarvurderinger på 3 af ejendommene til en samlet værdi af 117 mio. Valuarvurderingen af 14. juni 2024 af PROAD - Property Advisers - Indehaver, Ejendomsmægler MDE, MRICS & MBA Torben Lund.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi

## Noter

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

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

For 3 af ejendommen, er afkastsatserne fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveau.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,5

Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	11.136
---	--------

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af 3 ejendomme til en samlet dagsværdi på 117 mio. kr, svarende til 74,9 % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 156.400 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 14.800 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 23.400 t.kr.

### 8. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar 2023	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>20.000</u></b>
Nedskrivninger 1. januar 2023	<u>-20.000</u>	<u>-20.000</u>
<b>Nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-20.000</u></b>	<b><u>-20.000</u></b>

#### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Mosevangen 59 m.fl. ApS, Greve	50 %	<u>-22.407</u>	<u>-32.662</u>
		<b><u>-22.407</u></b>	<b><u>-32.662</u></b>

Seneste godkendte årsrapport er for regnskabsåret 2022.

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.788.248	22.363.473
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.016.199</u>	<u>-3.052.165</u>
	<b><u>12.772.049</u></b>	<b><u>19.311.308</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.246.253</u>	<u>6.761.767</u>
<b>10. Deposita</b>		
Deposita i alt	4.877.416	3.278.198
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>4.877.416</u></b>	<b><u>3.278.198</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.917 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 156.400 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.

## 12. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IW Holding ApS, CVR-nr. 38 82 37 28, som er administrationsselskab 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: 185.130.xxx.xxx

2024-06-27 09:21:47 UTC



## Martin Seidelin Haaning

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7db49c36-a124-4a16-9a1f-779136720868

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-27 09:36:37 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 tidsstempelt 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/validator**