BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

IWH Holding ApS

Hejrevej 35A, 2400 København NV
CVR-nr. 35 04 13 46

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.04.25

Ian Winther-Høiland
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Koncernens pengestrømsopgørelse	17
Noter	18 - 37

Koncernoplysninger m.v.

Selskabet

IWH Holding ApS
Hejrevej 35A
2400 København NV
Hjemsted: København
CVR-nr.: 35 04 13 46
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Ian Winther-Høiland

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for IWH Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 4. april 2025

Direktionen

Ian Winther-Høiland

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IWH Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for IWH Holding ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed ved indregning og måling
Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 "usikkerhed ved indregning og måling", som beskriver den usikkerhed, som der er forbundet med måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Vi er enige med ledelsen i beskrivelse af usikkerheden.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 4. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Skou

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne15007

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Resultat				
Nettoomsætning	76.091	50.430	41.581	25.087
Resultat af primær drift	-5.636	12.436	101.516	67.490
Finansielle poster i alt	-12.671	-8.619	3.890	-571
Årets resultat	-15.907	3.869	84.273	52.632
Balance				
Samlede aktiver	640.989	609.375	594.091	464.169
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7.532	16.364	32.891	66.663
Egenkapital	215.871	233.778	230.909	146.636

Nøgletal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Rentabilitet				
Egenkapitalens forrentning	-7,1%	1,7%	43%	44%
Afkast af investeret kapital	-1,0%	2,3%	21%	17%
Soliditet				
Soliditetsgrad	34%	38%	39%	32%
Øvrige				
Antal medarbejdere (gns.)	25	26	22	15

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Bruttomargin:	Bruttoresultat x 100 / Nettoomsætning
Afkast af investeret kapital:	EBITA x 100 / Gns. investeret kapital ekskl. goodwill
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på goodwill.
Investeret kapital ekskl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejdskapital.
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i at eje og udvikle fast ejendom, samt at eje anparter, aktier eller hermed ligestillede ejerandele af selskaber og erhvervsvirksomheder, eller anden hermed beslægtet virksomhed.

Moderselskabets aktivitet består i at virke som holdingselskab, herunder eje anparter, aktier eller hermed ligestillede ejerandele af selskaber og erhvervsvirksomheder, eller anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 570 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i note 1. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation. Fastsættelsen af dagsværdi er være forbundet med en vis usikkerhed, hvor der er taget højde for markedsudviklingen og relevante input.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK -15.907.303 mod DKK 3.868.686 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 215.870.685.
Herudover har der været en forventet positiv udvikling i selskabets likviditetsskabende evne.

Ledelsens finder årets resultat som forventet.
Fokus områder
Koncernen er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpavirkningerne fra virksomhedens drift. Selskaberne har fokus på miljøpåvirkninger i Danmark og forsøger derfor at reducere energiforbruget ved at anvende miljørigtige produkter, herunder øget isolering af vinduer, døre samt optimere ejendommens strøm forbrug, der skal reducere energiforbruget hos den enkelte forbruger og lejer der beboer lejemålene som ejes af koncernen.

Forventet udvikling

Koncernen forventer et positivt resultat før skat i niveauet t.DKK 4.000 - 6.000 for det kommende år. Koncernens investeringer i forbedring af investeringsejendomme samt udvidelse af eksternt kundegrundlag for koncernens service virksomheder forventes at slå fuldt igennem i det kommende år og medvirker til et forbedret resultat. Koncernen har efter balancedag foretaget en række strategiske indfrielser af låneforhold, som forventes at forbedre koncernens finansielle forpligtelser betydeligt.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet indgået aftale om at afhænde dattervirksomheden Holdingselskabet af 18-03-2016 ApS. Handlen er gennemført 27. februar 2025. Handlen har haft en positiv økonomisk konsekvens for koncernen.

Resultatopgørelse

Note		Koncern 2023/24 DKK	Koncern 2022/23 DKK	Modervirksomhed 2023/24 DKK	Modervirksomhed 2022/23 DKK
	Nettoomsætning	**76.090.593**	**50.430.020**	**0**	**0**
	Andre driftsindtægter	25.451	0	0	0
	Vareforbrug	-28.340.209	-7.392.288	0	0
	Ejendomsomkostninger	-7.169.079	-5.864.641	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-7.864.787	-7.426.760	-83.811	-117.248
	Bruttoresultat	**32.741.969**	**29.746.331**	**-83.811**	**-117.248**
4	Personaleomkostninger	-15.128.904	-10.870.587	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	**17.613.065**	**18.875.744**	**-83.811**	**-117.248**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægs-aktiver	-457.673	-465.447	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	**17.155.392**	**18.410.297**	**-83.811**	**-117.248**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.193.126	-5.974.710	0	0
	Andre driftsomkostninger	-18.598.446	0	0	0
	Resultat af primær drift	**-5.636.180**	**12.435.587**	**-83.811**	**-117.248**
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-12.841.083	3.700.944
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.285.448	1.357.922	441.182	241.070
7	Andre finansielle indtægter	4.372.485	675.774	4.236.453	1.039.207
8	Andre finansielle omkostninger	-12.758.221	-10.652.568	-1.205.086	-1.266.422
	Resultat før skat	**-18.307.364**	**3.816.715**	**-9.452.345**	**3.597.551**
	Skat af årets resultat	2.400.061	51.971	-700.675	4.780
	Årets resultat	**-15.907.303**	**3.868.686**	**-10.153.020**	**3.602.331**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-4.946.429	1.357.922	-12.399.901	3.942.014
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.000.000	0	1.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000	0	1.000.000
Minoritetsinteresser	123.118	-118.947	0	0
Overført resultat	-12.083.992	1.629.711	1.246.881	-1.339.683
I alt	**-15.907.303**	**3.868.686**	**-10.153.020**	**3.602.331**

Balance

AKTIVER

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.24 DKK	30.09.23 DKK	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
	Investeringsejendomme	569.797.936	567.027.281	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.034.107	1.932.712	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	17.661.202	0	0	0
10	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**589.493.245**	**568.959.993**	**0**	**0**
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	214.072.341	226.913.424
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.304.674	15.632.057	63.809	346.579
12	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	13.463.983	0	0	0
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.440.250	1.425.250	2.440.250	1.425.250
12	Deposita	186.787	189.209	0	0
12	Andre tilgodehavender	250.000	255.000	250.000	255.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**27.645.694**	**17.501.516**	**216.826.400**	**228.940.253**
	Anlægsaktiver i alt	**617.138.939**	**586.461.509**	**216.826.400**	**228.940.253**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	143.923	134.456	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	34.208.064	27.061.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	12.054.378	13.781.656	11.267.101	10.804.656
	Andre tilgodehavender	11.241.444	5.396.675	10.444.721	4.013.910
	Periodeafgrænsningsposter	208.992	441.457	0	0
	Tilgodehavender i alt	**23.648.737**	**19.754.244**	**55.919.886**	**41.879.566**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	19.353	19.353	19.353	19.353
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	**19.353**	**19.353**	**19.353**	**19.353**
	Likvide beholdninger	**181.931**	**3.139.901**	**40.206**	**2.750.019**
	Omsætningsaktiver i alt	**23.850.021**	**22.913.498**	**55.979.445**	**44.648.938**
	Aktiver i alt	**640.988.960**	**609.375.007**	**272.805.845**	**273.589.191**

Balance

PASSIVER

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.24 DKK	30.09.23 DKK	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.436.346	15.401.254	175.405.253	187.805.154
	Overført resultat	205.188.539	217.254.052	46.145.125	44.898.244
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000	0	1.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	**215.704.885**	**233.735.306**	**221.630.378**	**233.783.398**
13	Minoritetsinteresser	165.800	42.682	0	0
	Egenkapital i alt	**215.870.685**	**233.777.988**	**221.630.378**	**233.783.398**
14	Hensættelser til udskudt skat	56.500.407	58.863.371	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**56.500.407**	**58.863.371**	**0**	**0**
15	Gæld til realkreditinstitutter	271.656.795	250.280.677	0	0
15	Gæld til associerede virksomheder	6.330.246	0	0	0
15	Deposita	8.567.148	8.472.551	0	0
15	Selskabsskat	0	1.540.124	689.766	10.890
15	Anden gæld	17.054.283	6.905.493	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**303.608.472**	**267.198.845**	**689.766**	**10.890**
15	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.977.630	3.711.738	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.949.312	1.991.131	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.408.424	1.598.930	62.100	62.100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	40.637.634	31.173.981
	Gæld til associerede virksomheder	29.857.102	24.387.342	2.697.000	0
	Selskabsskat	1.540.128	1.605.912	1.658.716	1.676.572
	Anden gæld	15.276.800	16.239.750	5.430.251	6.882.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**65.009.396**	**49.534.803**	**50.485.701**	**39.794.903**
	Gældsforpligtelser i alt	**368.617.868**	**316.733.648**	**51.175.467**	**39.805.793**
	Passiver i alt	**640.988.960**	**609.375.007**	**272.805.845**	**273.589.191**

16 Oplysninger om dagsværdi
17 Eventualforpligtelser
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
19 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk-somhedens kapitalejere	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24							
Saldo pr. 01.10.23	80.000	15.401.254	217.254.052	1.000.000	233.735.306	42.682	233.777.988
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.000.000	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	0	-1.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-18.479	18.479	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	-4.946.429	-11.083.992	0	-16.030.421	123.118	-15.907.303
Saldo pr. 30.09.24	80.000	10.436.346	205.188.539	0	215.704.885	165.800	215.870.685
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24							
Saldo pr. 01.10.23	80.000	187.805.154	44.898.244	1.000.000	233.783.398	0	233.783.398
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.000.000	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-12.399.901	2.246.881	0	-10.153.020	0	-10.153.020
Saldo pr. 30.09.24	80.000	175.405.253	46.145.125	0	221.630.378	0	221.630.378

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note		Koncern 2023/24 DKK	Koncern 2022/23 DKK
	Årets resultat	**-15.907.303**	**3.868.686**
20	Reguleringer	14.753.857	14.319.515
	Forskydning i driftskapital		
	Tilgodehavender	-3.894.493	-10.210.651
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.010.901	13.065.248
	Pengestrømme fra driften før finansielle poster	**5.962.962**	**21.042.798**
	Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	4.372.485	675.774
	Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-12.758.221	-10.652.568
	Pengestrømme fra driften	**-2.422.774**	**11.066.004**
	Køb af materielle anlægsaktiver	-25.184.051	-16.363.581
	Salg af materielle anlægsaktiver	0	763.120
	Køb af værdipapirer og kapitalandele	-433.687	-17.000
	Udlån	7.422	0
	Modtaget afdrag på udlån	-13.463.983	1.180.913
	Pengestrømme fra investeringer	**-39.074.299**	**-14.436.548**
	Betalt udbytte	-2.000.000	-1.000.000
	Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	30.250.676	5.767.915
	Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	3.958.181	0
	Nedbringelse af gæld til kreditinstitutter	0	-1.651.343
	Afdrag på gæld til associerede virksomheder	6.330.246	0
	Pengestrømme fra finansiering	**38.539.103**	**3.116.572**
	Årets samlede pengestrømme	**-2.957.970**	**-253.972**
	Likvide beholdninger ved årets begyndelse	3.139.901	3.393.873
	Likvide beholdninger ved årets slutning	**181.931**	**3.139.901**
	Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
	Likvide beholdninger	181.931	3.139.901
	I alt	**181.931**	**3.139.901**

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 570 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i noterne til årsregnskabet. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i note 14 til årsregnskabet.

2. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet indgået aftale om at afhænde dattervirksomheden Holdingselskabet af 18-03-2016 ApS. Handlen er gennemført 27. februar 2025. Handlen har haft en positiv økonomisk konsekvens for koncernen.

3. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

		Koncern		Modervirksomhed	
Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023/24 DKK	2022/23 DKK	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	13.852	0	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	723.952	0	723.952	0
Tab vedrørende udført arbejde	Andre driftsomkostninger	-18.598.446	0	0	0
I alt		-17.860.642	0	723.952	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023/24 DKK	2022/23 DKK	2023/24 DKK	2022/23 DKK

4. Personaleomkostninger

Lønninger	14.133.996	9.905.511	0	0
Pensioner	619.855	712.434	0	0
Andre omkostninger til social sikring	198.667	143.103	0	0
Andre personaleomkostninger	176.386	109.539	0	0
I alt	15.128.904	10.870.587	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	25	26	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 2 er der ikke oplyst om vederlag til ledelsen for 2023/24 og 2022/23, da oplysninger ellers vil føre til, at der vises beløb for et enkelt ledelsesmedlem.

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-12.841.083	3.700.944

6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-5.009.400	1.357.922	-282.770	241.070
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	723.952	0	723.952	0
I alt	-4.285.448	1.357.922	441.182	241.070

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023/24 DKK	2022/23 DKK	2023/24 DKK	2022/23 DKK

7. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	376.470
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.193.929	644.090	1.117.929	644.090
Renteindtægter i øvrigt	402.508	31.684	342.476	18.647
Øvrige finansielle indtægter	2.776.048	0	2.776.048	0
Øvrige finansielle indtægter	4.372.485	675.774	4.236.453	662.737
I alt	4.372.485	675.774	4.236.453	1.039.207

8. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	724.700	268.900
Renteomkostninger i øvrigt	10.979.793	9.299.220	480.386	968.218
Valutakursreguleringer	0	84	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.778.428	1.353.264	0	29.304
Øvrige finansielle omkostninger	12.758.221	10.652.568	480.386	997.522
I alt	12.758.221	10.652.568	1.205.086	1.266.422

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023/24 DKK	2022/23 DKK	2023/24 DKK	2022/23 DKK

9. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-4.946.429	1.357.922	-12.399.901	3.942.014
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.000.000	0	1.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000	0	1.000.000
Minoritetsinteresser	123.118	-118.947	0	0
Overført resultat	-12.083.992	1.629.711	1.246.881	-1.339.683
I alt	-15.907.303	3.868.686	-10.153.020	3.602.331

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.23	311.191.779	4.201.133	0
Tilgang i året	6.963.782	568.216	17.661.202
Afgang i året	0	-855.865	0
Kostpris pr. 30.09.24	318.155.561	3.913.484	17.661.202
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.23	0	-2.277.569	0
Afskrivninger i året	0	-457.673	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	855.865	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24	0	-1.879.377	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.23	255.835.501	0	0
Dagsværdireguleringer i året	-4.193.126	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.24	251.642.375	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	569.797.936	2.034.107	17.661.202

11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.23	0	230.800	1.425.250
Tilgang i året	0	433.687	2.601.313
Afgang i året	0	-413.687	-1.586.313
Kostpris pr. 30.09.24	0	250.800	2.440.250
Opskrivninger pr. 01.10.23	0	15.401.257	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-5.009.400	0
Opskrivninger pr. 30.09.24	0	10.391.857	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	662.017	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24	0	662.017	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	0	11.304.674	2.440.250
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.23	40.096.549	108.300	1.425.250
Tilgang i året	0	413.687	2.601.313
Afgang i året	0	-413.687	-1.586.313
Kostpris pr. 30.09.24	40.096.549	108.300	2.440.250
Opskrivninger pr. 01.10.23	186.816.875	238.279	0
Årets resultat fra kapitalandele	-12.841.083	-282.770	0
Opskrivninger pr. 30.09.24	173.975.792	-44.491	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	214.072.341	63.809	2.440.250

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsvisioner Holding A/S, København	100%
IWH Ejendomsinvest ApS, København	100%
IWH Ejendomme ApS, København	100%
Vestsjællands ejendomme ApS, København	100%
Holdingselskabet af 18-03-2016 ApS, København	100%
Rådmandsgaarden ApS, København	100%
Holdingselskabet af 12-08-2017 ApS, København	100%
Roskildevej 282-284 ApS, København	100%
Jyllingevej 64 ApS, København	100%
IWH Ejendomme 2 ApS, København	100%
EJENDOMSVISIONER A/S, København	100%
EV Finansiering ApS, København	100%
Ejendomsvisioner Facility Service ApS, København	51%
EV EL ApS, København	70%
IWH Medinvest ApS, København	100%
EV Byggeri ApS, København	100%
Associerede virksomheder:	
M - INVEST 5 ApS, Charlottenlund	50%
Arne Aksel Danmark ApS, København	45%
Saxovej 75 Holding ApS, København	50%

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.23	0	189.442	250.000
Tilgang i året	14.126.000	141.000	0
Afgang i året	0	-143.655	0
Kostpris pr. 30.09.24	14.126.000	186.787	250.000
Nedskrivninger i året	-662.017	0	0
Nedskrivninger pr. 30.09.24	-662.017	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	13.463.983	186.787	250.000
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.23	0	0	250.000
Kostpris pr. 30.09.24	0	0	250.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	0	0	250.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK

13. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	42.682	161.629	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	123.118	-118.947	0	0
I alt	165.800	42.682	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK

14. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.10.23	58.863.371	60.352.679	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-2.362.964	-1.489.308	0	0
Udskudt skat pr. 30.09.24	56.500.407	58.863.371	0	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	59.117.471	58.863.371	0	0
Skattemæssige underskud	-2.617.064	0	0	0
I alt	56.500.407	58.863.371	0	0

15. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	3.977.630	238.935.981	275.634.425	253.992.415
Gæld til associerede virksomheder	0	0	6.330.246	0
Deposita	0	8.567.148	8.567.148	8.472.551
Selskabsskat	0	0	0	1.540.124
Anden gæld	0	0	17.054.283	6.905.493
I alt	3.977.630	247.503.129	307.586.102	270.910.583
Modervirksomhed:				
Selskabsskat	0	0	689.766	10.890
I alt	0	0	689.766	10.890

16. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Dagsværdi pr. 30.09.24	569.797.936
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.193.126

Koncernens investeringsejendomme er beliggende på Sjælland og primært i Storkøbenhavn. Investeringsejendommene benyttes hovedsageligt til beboelse. Investeringsejendommene måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der er foretaget måling på ejendommene med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget 2024/25. Driftsbudget er korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som enkeltstående hændelser.

Måling til dagsværdi er foretaget i lighed med tidligere år, og med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, drift og vedligeholdelses budgetter for ejendommen. Ejendommene er alle i en særdeles god vedligeholdelsesstand. Med udgangspunkt i den enkelte ejendom har ledelsen valgt at anvende afkastprocent i intervallet 2,50 – 6,5 %. Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsforhold, for den pågældende ejendomstype, udvikling i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og årets ændringer i det enkelte ejendomsforhold.

17. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leje og leasingkontrakter med en restforpligtelse på t.DKK 2.688. Leasingkontrakter indgået med associerede virksomheder er indeholdt heri, men er desuden særskilt oplyst nedenfor.

Koncernen har indgået lejekontrakter med associerede virksomheder med en restløbetid på 55 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 2.227

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 275.634 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 569.798

Modervirksomhed:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Ejendomsvisioner A/S, Rådmandsgaarden ApS, IWH Ejendomme ApS, Jyllingevej 64 ApS og Vestsjællands Ejendomme ApS gæld til banken.

19. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Ian Winther-Høiland	

	Koncern	Modervirksomhed
Mellemværender	30.09.24 DKK	30.09.24 DKK
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	25.518.361	11.267.101
Gæld til associerede virksomheder	-36.187.348	-2.697.000

20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	457.673	465.447
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.193.126	5.974.710
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.285.448	-1.357.922
Finansielle indtægter	-4.372.485	-675.774
Finansielle omkostninger	12.758.221	10.652.568
Skat af årets resultat	-2.400.061	-51.971
Øvrige reguleringer	-168.065	-687.543
I alt	14.753.857	14.319.515

21. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Sammenligningstallene for regnskabsposten anden gæld er reduceret t. DKK 400. Resultatpåvirkningen af denne ændring har indflydelse på bruttofortjenesten som er ændret tilsvarende.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets varekøb målt til kostpris.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest-værdi DKK
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme og kunst afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.
Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.
Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.