

# **AWM Ejendomsselskab A/S**

**Bækgårdsvej 53, 4140 Borup**

## **Årsrapport for 2016**

**CVR-nr. 13 64 40 98**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10. maj 2017

dirigent: Andre Willers-Madsen

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	7
Balance 31. december 2016	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for AWM Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 7. april 2017

### Direktion

André Willers-Madsen

### Bestyrelse

Søren Gettermann  
formand

André Willers-Madsen

Charlotte Rosenkvist Petersen

Jane Hvergel Kryger

Vagn Sanggaard Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AWM Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AWM Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 18. april 2017

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen  
Statsautoriseret revisor

Kurt Bülow  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AWM Ejendomsselskab A/S Bækgårdsvej 53 4140 Borup  CVR-nr.: 13 64 40 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: Køge
<b>Bestyrelse</b>	Søren Gettermann, formand André Willers-Madsen Charlotte Rosenkvist Petersen Jane Hvergel Kryger Vagn Sanggaard Jakobsen
<b>Direktion</b>	André Willers-Madsen
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 10. maj 2017 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje beboelsesejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 367.217, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.775.821.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>180.863</b>	<b>222.308</b>
Produktionsomkostninger		-83.106	-58.586
<b>Bruttoresultat</b>		<b>97.757</b>	<b>163.722</b>
Administrationsomkostninger		-43.471	-27.377
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>54.286</b>	<b>136.345</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-488.957	600.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>-434.671</b>	<b>736.345</b>
Skat af årets resultat	1	67.454	-333.964
<b>Årets resultat</b>		<b>-367.217</b>	<b>402.381</b>
Overført resultat		-367.217	402.381
		<b>-367.217</b>	<b>402.381</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	6.648.820	5.649.999
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.648.820</b>	<b>5.649.999</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.648.820</b>	<b>5.649.999</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.226	18.773
Andre tilgodehavender		-12.799	7.220
Periodeafgrænsningsposter		2.109	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>-8.464</b>	<b>25.993</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>359.121</b>	<b>783.387</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>350.657</b>	<b>809.380</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.999.477</b>	<b>6.459.379</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		6.000.000	6.000.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	666.946
Overført resultat		-224.179	-523.909
<b>Egenkapital</b>	3	<b>5.775.821</b>	<b>6.143.037</b>
Hensættelse til udskudt skat		107.571	188.113
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>107.571</b>	<b>188.113</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.016.861	34.575
Selskabsskat		11.924	32.031
Anden gæld		87.300	61.623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.116.085</b>	<b>128.229</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.116.085</b>	<b>128.229</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.999.477</b>	<b>6.459.379</b>
Eventualposter m.v.	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.924	32.031
Årets udskudte skat	-80.542	132.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.164	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	169.933
	<b>-67.454</b>	<b>333.964</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet skat af årets resultat før skat	-95.628	173.041
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	28.174	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-9.010
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	169.933
	<b>-67.454</b>	<b>333.964</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	4.794.940
Tilgang i årets løb	1.487.778
Kostpris 31. december 2016	6.282.718
Værdireguleringer 1. januar 2016	855.059
Årets værdireguleringer	-488.957
Værdireguleringer 31. december 2016	366.102
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>6.648.820</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet fastlægger dets investeringsejendomme med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de fremtidige huslejeindtægter.

Der er tale om identiske ejendomme, hvorfor der anvendes den samme diskonteringsfaktor, som er 5%.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for dags- værdi på investe- ringsaktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	6.000.000	666.946	-523.908	6.143.038
Overførsler, reserver	0	0	666.946	666.946
Årets resultat	0	-666.946	-367.217	-1.034.163
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>6.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-224.179</b>	<b>5.775.821</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet André Willers-Madsen Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Direktør Andre' Willers-Madsen, Øksebjergvej 4, 4100 Ringsted

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Andre' Willers-Madsen Invest A/S, Bækgårdsvej 53, 4140 Borup.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AWM Ejendomsselskab A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskab og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensættelser

Hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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