

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

FWO Ejendomme ApS

Nordre Fasanvej 91, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 58 67 78

Årsrapport for tiden 1/10 2016 - 30/9 2017

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 6 / 12 2017.



Dirigent

Fernando W. Olsen

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at eje samt udleje ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016/17.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2016 - 30/9 2017 for FWO Ejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Frederiksberg, den 29. november 2017

Direktion



Fernando W. Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i FWO Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FWO Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016/17. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Rødovre, den 29. november 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87


Kasper Kjærsgaard
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Regnskabet er aflagt DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med FWO Holding ApS.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 16% og 19%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/10 2016 - 30/9 2017

Note		2016/17	2015/16
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.258.237	1.218.105
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-10.996.254</u>
		1.258.237	-9.778.149
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.258.237	-9.778.149
	Resultat før afskrivninger		
1	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>-97.537</u>
		1.258.237	-9.875.686
	Resultat før finansiering		
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.927	13.600
	Finansielle omkostninger	-15	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.280.149	-9.862.086
	Resultat før skat		
3	Beregnet selskabsskat	<u>-281.633</u>	<u>1.323.559</u>
	Årets resultat	<u>998.516</u>	<u>-8.538.527</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	998.516	-8.538.527
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>998.516</u>	<u>-8.538.527</u>

Balance pr. 30/9 2017

Note		30/9 2017	30/9 2016
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Ejendom	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
1	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
	Debitorer	0	209.954
	Periodisering	20.707	0
	Mellemregning, koncernselskaber	<u>2.965.752</u>	<u>1.447.158</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.986.459</u>	<u>1.657.112</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>22</u>	<u>91.801</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.986.481</u>	<u>1.748.913</u>
	Aktiver i alt	<u><u>10.536.481</u></u>	<u><u>9.298.913</u></u>

Balance pr. 30/9 2017

Note		30/9 2017	30/9 2016
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	9.872.557	8.874.041
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Egenkapital i alt	<u>9.997.557</u>	<u>8.999.041</u>
	Udskudt skat	<u>155.668</u>	<u>151.135</u>
3	Hensatte forpligtelser i alt	<u>155.668</u>	<u>151.135</u>
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	277.100	0
	Kreditorer	0	45.151
	Anden gæld	<u>106.156</u>	<u>103.586</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>383.256</u>	<u>148.737</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>383.256</u>	<u>148.737</u>
	Passiver i alt	<u>10.536.481</u>	<u>9.298.913</u>
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Materielle anlægsaktiver		<u>Materielle anlægsaktiver</u>
		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/10 2016		19.507.333
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/9 2017		<u>19.507.333</u>
Afskrivninger pr. 1/10 2016		961.079
Afskrivninger i året		0
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30/9 2017		<u>961.079</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/10 2016		-10.996.254
Op-/nedskrivninger		<u>0</u>
Op-/nedskrivninger pr. 30/9 2017		<u>-10.996.254</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2017		<u>7.550.000</u>
<p>Selskabets ejendomme er pr. 30. september 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 17,17%. Ejendommen består i erhvervslejemål.</p>		
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Ejendomme	<u>0</u>	<u>-10.996.254</u>
	<u>0</u>	<u>-10.996.254</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Selskabsskat	277.100	266.442
Regulering af udskudt skat	<u>4.533</u>	<u>-1.590.001</u>
	<u>281.633</u>	<u>-1.323.559</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>155.668</u>	<u>151.135</u>

4 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2016	125.000	8.874.041	0	8.999.041
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	998.516	0	998.516
Egenkapital pr. 30/9 2017	<u>125.000</u>	<u>9.872.557</u>	<u>0</u>	<u>9.997.557</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst almindeligt pant for så vidt angår ejerpantebrev i selskabets ejendom.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover de der fremgår af årsrapporten.