

# **FWO Ejendomme ApS**

Nordre Fasanvej 91, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 58 67 78

## **Årsrapport for tiden 1/10 2022 - 30/9 2023**

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 14/12 2023.

---

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**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022/23.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2022 - 30/9 2023 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.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, og det er besluttet at fravælge revision af selskabets årsrapport.

Frederiksberg, den 14. december 2023

### **Direktion**

Fernando W. Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

### **Til den daglige ledelse i FWO Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for FWO Ejendomme ApS for tiden 1/10 2022 - 30/9 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 14. december 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Regnskabet er aflagt i DKK.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **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 svarer til den offentlige vurdering

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

**Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse for tiden 1/10 2022 - 30/9 2023

Note	2022/23	2021/22	
	kr.	kr.	
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.659.903	1.383.383
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.659.903	1.383.383
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.659.903	1.383.383
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.079
	Finansielle omkostninger	-168.270	-69.753
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>-4.957</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	1.486.676	1.317.709
3	Beregnete skatter	<u>-327.069</u>	<u>-289.897</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.159.607</u></u>	<u><u>1.027.812</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	1.159.607	1.027.812
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>1.159.607</u></u>	<u><u>1.027.812</u></u>

**Balance pr. 30/9 2023**

Note	30/9 2023	30/9 2022
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Ejendom	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
1 <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
Tilgodehavende leje	0	360.000
Periodisering	85.622	83.187
Mellemregning, koncernselskaber	<u>0</u>	<u>604.463</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>85.622</u>	<u>1.047.650</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>575.312</u>	<u>2.944.961</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>660.934</u>	<u>3.992.611</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>8.210.934</u></u>	<u><u>11.542.611</u></u>

## Balance pr. 30/9 2023

Note	30/9 2023	30/9 2022
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	5.475.984	4.316.377
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.600.984</u>	<u>4.441.377</u>
3 Udskudt skat	<u>163.398</u>	<u>143.105</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>163.398</u>	<u>143.105</u>
Prioritetsgæld	<u>2.001.609</u>	<u>6.478.675</u>
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.001.609</u>	<u>6.478.675</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Kreditorer	0	55.643
Skyldigt sambeskatningsbidrag	306.776	289.844
Mellemregning, koncernselskaber	0	48.750
Anden gæld	<u>138.167</u>	<u>85.217</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>444.943</u>	<u>479.454</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.446.552</u>	<u>6.958.129</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>8.210.934</u>	<u>11.542.611</u>
5 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

		<u>Materielle anlægsaktiver</u>	
		<u>Ejendom</u>	
<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
			<u>19.507.333</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/10 2022		19.507.333
	Tilgang		0
	Afgang		<u>0</u>
	<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2023</b>		<u>19.507.333</u>
			<u>961.079</u>
	Afskrivninger pr. 1/10 2022		961.079
	Afskrivninger i året		0
	Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
	<b>Afskrivninger pr. 30/9 2023</b>		<u>961.079</u>
			<u>-10.996.254</u>
	Op-/nedskrivninger pr. 1/10 2022		-10.996.254
	Op-/nedskrivninger		<u>0</u>
	<b>Op-/nedskrivninger pr. 30/9 2023</b>		<u>-10.996.254</u>
			<u>7.550.000</u>
	<b>Bogført værdi pr. 30/9 2023</b>		<u>7.550.000</u>
		2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>2</b>	<b>Personaleudgifter</b>		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3</b>	<b>Beregnete skatter</b>		
	Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	306.776	289.844
	Regulering af udskudt skat	<u>20.293</u>	<u>53</u>
		<u>327.069</u>	<u>289.897</u>
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>163.398</u>	<u>143.105</u>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	Restgæld	Restgæld
		ultimo	efter 5 år
	Prioritetsgæld	<u>2.001.609</u>	<u>2.001.609</u>
		Afdrag	Langfristet
		indenfor 1 år	andel
		<u>0</u>	<u>2.001.609</u>
		<u>0</u>	<u>2.001.609</u>

## 5 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Nykredit Realkredit A/S, Realkreditpantebrev	6.522.000
FWO Ejendomme ApS, Ejerpantebrev	<u>1.000.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>7.522.000</u>

Ejerpantebrevet, kr. 1 mio., med sikkerhed i selskabets ejendom, er stillet til sikkerhed for det, til enhver tid gældende, bankengagement som Sylvester-Hvid & Co A/S har i Nykredit Bank.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse pr. 30/9 2023 andragende kr. 2.428.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med FWO Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# 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.”

## Francisco Fernando Wessmann Olsen

Direktør

Serienummer: 7140a7dc-0d1a-40ba-928b-4077d7b9c235

IP: 81.38.xxx.xxx

2023-12-15 11:42:29 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-12-15 11:46:39 UTC



## Francisco Fernando Wessmann Olsen

Dirigent

Serienummer: 7140a7dc-0d1a-40ba-928b-4077d7b9c235

IP: 81.38.xxx.xxx

2023-12-17 12:05:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: LIUQ0-3B017-GWLT2-OCZU6-Q6EWW-WZV2UE

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>**