

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

FWO Ejendomme ApS

Nordre Fasanvej 91, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 58 67 78

Årsrapport for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 8/12 2022.

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 2021/22.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022 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 8. december 2022

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 2021 - 30/9 2022 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 8. december 2022

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 er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 16% og 19%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres 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.

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 2021 - 30/9 2022

Note	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Indtægter		
	1.383.383	1.124.759
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>
	1.383.383	1.124.759
Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>
Resultat før finansiering		
	1.383.383	1.124.759
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.079
	Finansielle omkostninger	-69.753
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>
Resultat før skat		
	1.317.709	1.099.064
3	Beregnete skatter	<u>-289.897</u>
Årets resultat		
	<u>1.027.812</u>	<u>857.270</u>
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	1.027.812
	Udbytte	<u>0</u>
	<u>1.027.812</u>	<u>857.270</u>

Balance pr. 30/9 2022

Note	30/9 2022	30/9 2021
	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>
Tilgodehavende leje	360.000	0
Periodisering	83.187	73.997
Mellemregning, koncernselskaber	<u>604.463</u>	<u>198.729</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.047.650</u>	<u>272.726</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>2.944.961</u>	<u>3.158.304</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.992.611</u>	<u>3.431.030</u>
Aktiver i alt	<u><u>11.542.611</u></u>	<u><u>10.981.030</u></u>

Balance pr. 30/9 2022

Note		30/9 2022	30/9 2021
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	4.316.377	3.288.565
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.441.377</u>	<u>3.413.565</u>
3	Udskudt skat	<u>143.105</u>	<u>143.052</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>143.105</u>	<u>143.052</u>
	Prioritetsgæld	<u>6.478.675</u>	<u>6.475.888</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.478.675</u>	<u>6.475.888</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	0	14.297
	Kreditorer	55.643	52.271
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	289.844	238.344
	Mellemregning, koncernselskaber	48.750	0
	Anden gæld	<u>85.217</u>	<u>643.613</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>479.454</u>	<u>948.525</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.958.129</u>	<u>7.424.413</u>
	Passiver i alt	<u>11.542.611</u>	<u>10.981.030</u>
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver	<u>Materialle anlægsaktiver</u> <u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/10 2021	19.507.333
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30/9 2022	<u>19.507.333</u>
Afskrivninger pr. 1/10 2021	961.079
Afskrivninger i året	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30/9 2022	<u>961.079</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/10 2021	-10.996.254
Op-/nedskrivninger	<u>0</u>
Op-/nedskrivninger pr. 30/9 2022	<u>-10.996.254</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2022	<u>7.550.000</u>

Selskabets ejendomme er pr. 30. september 2022 værdiansat ud fra et afkastkrav på 17,70%. Ejendommen består i erhvervslejemål.

Der er anvendt et afkastkrav på 17,70 procent, som er vurderet at være standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 7.395.543, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -104.457, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 7.607.450 hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 107.450.

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

			2021/22	2020/21
			kr.	kr.
2	Personaleudgifter			
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit		<u>0</u>	<u>0</u>
3	Beregnete skatter			
	Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning		289.844	238.344
	Regulering af udskudt skat		<u>53</u>	<u>3.450</u>
			<u>289.897</u>	<u>241.794</u>
	Den samlede udskudte skat andrager		<u>143.105</u>	<u>143.052</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser			
		Restgæld	Afdrag	Langfristet
		ultimo	indenfor 1 år	andel
		<u>6.478.675</u>	<u>0</u>	<u>6.478.675</u>
	Prioritetsgæld	<u>6.478.675</u>	<u>0</u>	<u>6.478.675</u>
		<u>6.478.675</u>	<u>0</u>	<u>6.478.675</u>
				Restgæld
				efter 5 år
				<u>6.478.675</u>
				<u>6.478.675</u>
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.			
	<u>Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:</u>			
	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 2022 andragende kr. 9.315.

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: 2.143.xxx.xxx

2022-12-15 14:13:26 UTC



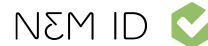
Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-12-15 14:41:49 UTC



Francisco Fernando Wessmann Olsen

Dirigent

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

IP: 2.140.xxx.xxx

2022-12-16 08:19:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: FQN0M-A20GJ-B5YY6-PJGWZ-UJHDM-1YZ7H

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 tidsstempet 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/validate>