

## **FW Ejendomme ApS**

**Hyldemorsvej 9  
2730 Herlev**

**CVR nr. 32 94 39 26**

**Årsrapport for 2015  
6. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den        /        2016  
Dirigent

Navn: Per Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13-14

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for FW Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 30. april 2016

**Direktion:**

Per Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FW Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FW Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

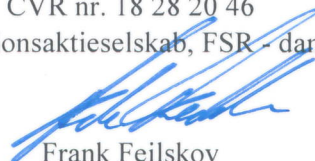
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Albertslund, den 30. april 2016

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer



Frank Feilskov  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

FW Ejendomme ApS  
Hyldemorsvej 9  
2730 Herlev

CVR nr.: 32 94 39 26  
Stiftet: 2. juni 2010  
Hjemsted: Herlev  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Per Nielsen

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Beretning

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten målt til 87.500 t.kr. Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 1600 t.kr.

Driftsafkastet er baseret på følgende hovedelementer:

Leje for de kommende år fratrukket omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendoms beliggenhed og type.

Den gennemsnitlige afkastprocent er fastsat til: 7,34% (2014: 7,34%).

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Følsomhed ved ændring i afkastprocent er nærmere beskrevet i regnskabsnote 1, og der henvises hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 6.945, og et overskud på t.kr. 6.044 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Af særlige konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FW Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Dog er investeringsejendomme opskrevet til vurderet handelsværdi på statustidspunktet.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

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

#### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	Note		2014 tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.900.323</b>	<b>6.605</b>
Personaleomkostninger	2	-709.600	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	<u>1.600.000</u>	<u>8.939</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.790.723</b>	<b>15.544</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-845.943</u>	<u>-1.628</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.944.780</b>	<b>13.916</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-900.825</u>	<u>-2.959</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.043.955</u></b>	<b><u>10.957</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>6.043.955</u>	<u>10.957</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>6.043.955</u></b>	<b><u>10.957</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

Aktiver	Note	2015	2014
		tkr.	tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	87.500.000	85.900
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>87.500.000</b>	<b>85.900</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>87.500.000</b>	<b>85.900</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		169.778	0
Andre tilgodehavender		122.458	118
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>292.236</b>	<b>118</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>932.776</b>	<b>72</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.225.012</b>	<b>190</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>88.725.012</b>	<b>86.090</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Passiver	Note	2015	2014
		tkr.	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		45.920.682	39.877
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>46.045.682</b>	<b>40.002</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		10.308.544	10.344
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b>10.308.544</b>	<b>10.344</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	6		
Gæld til realkreditinstitutter		19.971.862	22.464
Modtagne forudbetalinger fra kunder		99.048	97
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>20.070.910</b>	<b>22.561</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	2.400.000	2.300
Kreditinstitutter		9.742.319	10.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	20
Selskabsskat		142.557	471
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>12.299.876</b>	<b>13.183</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>32.370.786</b>	<b>35.744</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>88.725.012</b>	<b>86.090</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Ejerforhold</b>	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2015

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>39.876.727</u></b>
Overført fra resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>6.043.955</u>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.043.955</u></b>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>45.920.682</u></b>
<b>Samlet egenkapital 31. december 2015</b>		<b><u><u>46.045.682</u></u></b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<b>Regnskabs- året 2013</b>	<b>Regnskabs- året 2014</b>	<b>Regnskabs- året 2015</b>
Selskabskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Stk.</u>	<u>Nom.</u>	
A - anparter	125	1.000	<u>125.000</u>
<b>Selskabskapital ultimo</b>			<b><u><u>125.000</u></u></b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

#### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold, der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m., kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen, er den gennemsnitlige afkastprocent på balancedagen vurderet til 7,34 %.

Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst i nedenstående tabel: (i 1.000 kr)

<u>Ændring i afkastprocent</u>	<u>Afkastprocent</u>	<u>Ændring i dagsværdi</u>	<u>Ændring i resultat og egenkapital efter skat</u>
+0,50%	7,84%	-5.700	-4.446
+0,25%	7,59%	-2.900	-2.262
0,00%	7,34%	0	0
-0,25%	7,09%	3.000	2.340
-0,50%	6,84%	6.400	4.992

2014  
tkr.

### 2 Personaleomkostninger

Løn, gager og honorarer

709.600

0

**Personaleomkostninger i alt**

**709.600**

**0**

### 3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

-1.600.000

-8.939

**Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver i alt**

**-1.600.000**

**-8.939**

### 4 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

936.616

1.075

Regulering af udskudt skat

-35.791

1.884

**Skat af årets resultat i alt**

**900.825**

**2.959**

## Noter

		2014 tkr.
<b>5 Investeringsjendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	47.055.637	40.694
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>6.361</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>47.055.637</u></b>	<b><u>47.055</u></b>
Opskrivninger, primo	38.844.363	29.906
Årets opskrivninger	<u>1.600.000</u>	<u>8.939</u>
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b><u>40.444.363</u></b>	<b><u>38.845</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>87.500.000</u></b>	<b><u>85.900</u></b>

<b>Langfristede</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Forfald år</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Gæld i alt</b>
<b>6 gældsforpligtigelser</b>	<b>næste år</b>	<b>1 - 4</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>ultimo</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.400.000	11.400.000	8.571.862	22.371.862
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>99.048</u>	<u>99.048</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b><u>2.400.000</u></b>	<b><u>11.400.000</u></b>	<b><u>8.670.910</u></b>	<b><u>22.470.910</u></b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, henholdsvis 22.372 t.kr. og 9.742 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 87.500 t.kr.

### 8 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer minimum 5% af anpartskapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Kaphi Holding ApS, Herlev  
Bensimon Rossing ApS, Hellerup