

# **FWN Ejendomme ApS**

Ny Moesgårdsvej 47, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 34 89 56 27

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.06.16

Henrik Winther Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 20

---

---

**Selskabet**

---

FWN Ejendomme ApS  
Ny Moesgårdsvej 47  
8270 Højbjerg  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 34 89 56 27

---

**Direktion**

---

Henrik Winther Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for FWN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 6. juni 2016

**Direktionen**

Henrik Winther Nielsen

**Til kapitalejeren i FWN Ejendomme ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for FWN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 6. juni 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive hestecenter og landbrug, og eje kapitalandele i andre selskaber, samt enhver aktivitet der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -340.503 mod DKK -578.719 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.204.434.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Resultatet er negativt påvirket af at stalde og andre driftsbygninger har gennemgået store renoveringer og ombygninger i året, hvorfor de ikke har været lejet fuldt ud eller kunne benyttes i optimalt.

Ledelsen har som led i en langsigtet plan iværksat handlingsplaner for at forbedre indtjeningen, da der nu kan se fuld udlejning og salg af forskellige ydelser til hesteopstaldning, samt salg af mark- og skovprodukter relateret til drift af egne marker og skovområder.

Kapitalgrundlaget er styrket væsentligt i året ved en kapitaludvidelse på DKK 4.500.000. Derudover har tilknyttede virksomheder ydet lånefinansiering på samme beløb, hvorved de store renovering og ombygninger de sidste år er finansieret af kapitalejerne.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>400.185</b>	<b>31.838</b>
2	Personaleomkostninger	9.620	-24.052
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>409.805</b>	<b>7.786</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-259.977	-192.750
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>149.828</b>	<b>-184.964</b>
	Andre finansielle indtægter	200	70.493
3	Andre finansielle omkostninger	-599.531	-613.248
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-599.331</b>	<b>-542.755</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-449.503</b>	<b>-727.719</b>
	Skat af årets resultat	109.000	149.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>-340.503</b>	<b>-578.719</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-340.503	-578.719
	<b>I alt</b>	<b>-340.503</b>	<b>-578.719</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Erhvervede rettigheder	110.226	11.176
	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>110.226</b>	<b>11.176</b>
	Grunde og bygninger	20.230.968	17.869.324
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	304.060	178.259
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.535.028</b>	<b>18.047.583</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.645.254</b>	<b>18.058.759</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	63.236	71.946
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>63.236</b>	<b>71.946</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.241	37.473
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.171	0
	Udskudt skatteaktiv	231.000	122.000
	Andre tilgodehavender	558.977	241.205
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>823.389</b>	<b>400.678</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>293.437</b>	<b>98.962</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.180.062</b>	<b>571.586</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.825.316</b>	<b>18.630.345</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	500.000
	Overført resultat	3.204.434	-455.063
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.204.434</b>	<b>44.937</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	10.463.234	10.647.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	606.582	1.006.582
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.674.837	507.281
	Gæld til associerede virksomheder	0	4.091.036
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.744.653</b>	<b>16.251.899</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	293.876	0
	Gæld til kreditinstitutter	0	1.348.843
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	194.772	165.450
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	354.247	558.193
	Anden gæld	33.334	261.023
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>876.229</b>	<b>2.333.509</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.620.882</b>	<b>18.585.408</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.825.316</b>	<b>18.630.345</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

BruttofortjenesteBruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	5-7	0
Bygninger	50	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

Erhvervede rettigheder afskrives over en længere periode end 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til den periode, som selskabet forventer at udnytte rettighederne i.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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



### 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 122, som primært vedrørende underskud til fremførsel. Ud fra en forsigtig vurdering, forventes det at selskabet fremadrettet vil oppebære en positiv skattepligtig indkomst, hvori underskuddet kan modregns. Det er således indregnet 100%.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	-10.880	23.422
Andre omkostninger til social sikring	1.260	630
I alt	-9.620	24.052

### 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	306.982	309.251
Øvrige finansielle omkostninger	292.549	303.997
I alt	599.531	613.248

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	18.041.785	207.197
Tilgang i året	2.591.554	160.205
Afgang i året	0	-7.062
Kostpris pr. 31.12.15	20.633.339	360.340
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	172.461	28.937
Afskrivninger i året	229.910	27.645
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-302
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	402.371	56.280
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	20.230.968	304.060

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	123.656
Forslag til resultatdisponering	0	-578.719
Saldo pr. 31.12.14	500.000	-455.063
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	500.000	-455.063
Kapitalforhøjelse	500.000	0
Overførsler, reserver	0	4.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-340.503
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	3.204.434

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.000	1.000

## 6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	93.876	10.058.370	10.557.110	10.647.000
Kreditinstitutter i øvrigt	200.000	0	806.582	1.006.582
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.674.837	507.281
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	4.091.036
I alt	293.876	10.058.370	17.038.529	16.251.899

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.557 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.231.