

A.W. Invest ApS

c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø

CVR-nr. 36464747

Årsrapport for 2017

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2018

Anita Wang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for A.W. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2018

Direktion

Anita Wang
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A.W. Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A.W. Invest ApS for regnskabsåret 2017. 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Næstved, den 25. maj 2018

ENGELSTED PETERSEN
statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
Statsautoriseret revisor
mne11683

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

A.W. Invest ApS
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø

CVR-nr.

36464747

Stiftelsesdato

12. december 2014

Hjemsted

København

Regnskabsår

1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Anita Wang, Direktør

Revisor

ENGELSTED PETERSEN
statsaut. revisionsanpartsselskab
Farvergade 9B
4700 Næstved
CVR-nr.: 20658231

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering samt andre hermed forbundne aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for A.W. Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-9.625	-6.500
Personaleomkostninger	1	0	-250.000
Driftsresultat		-9.625	-256.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		19.007.536	-1.835.462
Finansielle indtægter		164.108	157.796
Resultat før skat		19.162.019	-1.934.166
Skat af årets resultat		33.987	-21.715
Årets resultat		19.128.032	-1.912.451
Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.840.827	0
Overført resultat		5.287.205	-1.912.451
Resultatdisponering		19.128.032	-1.912.451

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
AKTIVER			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2, 3	4.677.639	0
Finansielle anlægsaktiver		4.677.639	0
Anlægsaktiver		4.677.639	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		292.129	292.129
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.988.547	0
Andre tilgodehavender		7.895.588	4.118.259
Tilgodehavender		11.176.264	4.410.388
Omsætningsaktiver		11.176.264	4.410.388
Aktiver		15.853.903	4.410.388

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.840.827	0
Overført resultat		1.375.334	-3.911.871
Egenkapital		15.266.161	-3.861.871
Hensættelser til udskudt skat		313.492	279.505
Hensatte forpligtelser		313.492	279.505
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder		0	7.693.504
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		274.250	299.250
Kortfristede gældsforpligtelser		274.250	7.992.754
Gældsforpligtelser		274.250	7.992.754
Passiver		15.853.903	4.410.388
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	0	-3.911.871	-3.861.871
Årets resultat	0	13.840.827	5.287.205	19.128.032
Egenkapital 31. december 2017	50.000	13.840.827	1.375.334	15.266.161

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2017	2016
1. Personalemkostninger		
Lønninger	0	250.000
	0	250.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Euro Ejendomme - Köln	København	23,75	-504.171	3.816.547
K/S Euro Ejendomme - Mainz II	København	23,75	6.980.168	21.347.644
K/S Euro Ejendomme - Frankfurt II	København	23,75	5.089.199	18.399.520
K/S Euro Ejendomme - Trier	København	23,75	14.461.830	17.247.502
K/S Euro Ejendomme - Mainz	København	23,75	-5.490.674	4.763.093
K/S Euro Ejendomme - Braunschweig	København	23,75	4.576.281	7.436.235
Komplementarselskabet I ApS	København	25,00	154.588	201.941
Komplementarselskabet II ApS	København	25,00	151.338	201.941
Komplementarselskabet III ApS	København	23,75	114.527	-4.473
K/S Euro Ejendomme - Tempelhof	København	23,75	-5.982.829	4.990.235

Noter

	2017	2016
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	-5.515.343	-5.515.343
Tilgang i årets løb	-3.647.845	0
Kostpris ultimo	-9.163.188	-5.515.343
Regulering, primo	-2.178.161	-1.222.553
Regulering til indre værdi	1.783.694	-72.796
Årets resultat	17.223.842	-1.762.666
Andel af afdækning af fremtidige pengestrømme	0	879.854
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed	-1.848.548	0
Årets hævninger	-1.140.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	13.840.827	-2.178.161
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.677.639	-7.693.504

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme i de tilknyttede virksomheder er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdier afvige herfra.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering fra selskabets finansieringskilde.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers gæld til andre tilknyttede selskaber.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.