

A.W. Invest ApS

CVR. nr. 36464747

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

Årsrapport for 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

Dirigent Anita Wang

19050-SDH

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|-------------------------------------|------|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for A.W. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2017

Direktion

Anita Wang
Direktør

John T. Jensen
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 2016. 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 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 revisorerets 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke modificeret vor erklæring vedrørende dette forhold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

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.

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 5. maj 2017

ENGELSTED PETERSEN

Statsaut. revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:

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

CVR. nr.: 36464747
Stiftelsesdato: 12. december 2014
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Formål:

Selskabets formål er investering samt andre hermed forbundne aktiviteter.

Direktion:

Anita Wang, Direktør
John T. Jensen, Direktør

Revisor:

Engelsted Petersen
Statsautoriserede revisorer
Farvergade 9 B
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er investering samt andre hermed forbundne aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016 været utilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for A.W. Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste og -tab:

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

Skat:

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte for regnskabsåret:

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.

Skyldig skat og udskudt skat:

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

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

RESULTATOPGØRELSE

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttoresultat | | -6.500 | -6.500 |
| Personaleomkostninger | 1 | -250.000 | 0 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | | -1.835.462 | -4.599.961 |
| Finansielle indtægter | | 157.796 | 257.417 |
| Resultat før skat | | <u>-1.934.166</u> | <u>-4.349.044</u> |
| Skat af årets resultat | 2 | 21.715 | -59.091 |
| Årets resultat | | <u>-1.912.451</u> | <u>-4.408.135</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | <u>-1.912.451</u> | <u>-4.408.135</u> |
| Disponeret i alt | | <u>-1.912.451</u> | <u>-4.408.135</u> |

BALANCE 31. DECEMBER 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| AKTIVER | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 292.129 | 50.000 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 242.129 |
| Andre tilgodehavender | | 4.118.259 | 3.958.838 |
| Tilgodehavender | | 4.410.388 | 4.250.967 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 4.410.388 | 4.250.967 |
| AKTIVER I ALT | | 4.410.388 | 4.250.967 |

BALANCE 31. DECEMBER 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -3.911.871 | -2.879.274 |
| EGENKAPITAL I ALT | 5 | -3.861.871 | -2.829.274 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 279.505 | 301.220 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | | 279.505 | 301.220 |
| Forpligtelser overfor associerede virksomheder | 4 | 7.693.504 | 6.737.896 |
| Anden gæld | | 299.250 | 41.125 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.992.754 | 6.779.021 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | 7.992.754 | 6.779.021 |
| PASSIVER I ALT | | 4.410.388 | 4.250.967 |
| Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger | 6 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 8 | | |

NOTER

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|---------------|
| 1. Personaleomkostninger: | | |
| Lønninger | 250.000 | 0 |
| | 250.000 | 0 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |
| | | |
| 2. Skat af årets resultat: | | |
| Udskudt skat | -21.715 | 301.220 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | -242.129 |
| | -21.715 | 59.091 |

3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:

Associerede virksomheder

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
|-----------------------------------|-----------|------------------|--------------------|-------------------|
| K/S Euro Ejendomme - Köln | København | 23,75 | -4.320.718 | -729.368 |
| K/S Euro Ejendomme - Mainz II | København | 23,75 | -9.567.476 | -5.433.170 |
| K/S Euro Ejendomme - Frankfurt II | København | 23,75 | -13.310.321 | -3.937.553 |
| K/S Euro Ejendomme - Trier | København | 23,75 | -2.785.672 | -967.644 |
| K/S Euro Ejendomme - Mainz | København | 23,75 | -10.253.767 | 2.129.072 |
| K/S Euro Ejendomme - Braunschweig | København | 23,75 | -2.859.954 | 1.538.808 |
| Komplementarselskabet I ApS | København | 25,00 | -47.353 | -6.500 |
| Komplementarselskabet II ApS | København | 25,00 | -50.603 | -8.125 |
| Komplementarselskabet III ApS | København | 24,00 | 119.000 | -6.500 |
| | | | -43.076.864 | -7.420.980 |

NOTER

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| 4. Forpligtelser overfor associerede virksomheder: | | |
| Kostpris primo | -5.515.343 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | -5.515.343 |
| Kostpris ultimo | -5.515.343 | -5.515.343 |
| Regulering, primo | -1.222.553 | 0 |
| Regulering til indre værdi | -72.796 | 1.591.471 |
| Årets resultat | -1.762.666 | -6.191.432 |
| Andel af afdækning af fremtidige pengestrømme | 879.854 | 1.528.861 |
| Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed | 0 | 1.848.547 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | -2.178.161 | -1.222.553 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | -7.693.504 | -6.737.896 |

5. Egenkapital:

| | 1/1 2016 | Værdireg. pengestrømme | Årets resultat | 31/12 2016 |
|---------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 50.000 | 0 | 0 | 50.000 |
| Henlagt til udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overført resultat | -2.879.274 | 879.854 | -1.912.451 | -3.911.871 |
| | -2.829.274 | 879.854 | -1.912.451 | -3.861.871 |

Selskabskapitalen er fordelt på 50 anparter a kr. 1.000.

NOTER

6. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:

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.

7. Eventualposter m.v.:

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.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen udover det i årsregnskabet anførte.