addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

# AW Ejendomme ApS

**Thorsvænge 113A**

**4673 Rødvig Stevns**

**(CVR-nr. 38 03 11 04)**

# Årsrapport for 2020

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2021

_____
Anders Wiebe
Dirigent

# Indholdsfortegnelse




| | Side |
|---|---|
| **Selskabsoplysninger** | **2** |
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | **3** |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | **4** |
| **Ledelsesberetning** | |
| Beretning | **5** |
| **Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2020** | |
| Anvendt regnskabspraksis | **6** |
| Resultatopgørelse | **9** |
| Balance | **10** |
| Noter | **12** |

## Selskabsoplysninger



| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | AW Ejendomme ApS<br>Thorsvænge 113A<br>4673 Rødvig Stevns | |
| | CVR-nr.: | 38 03 11 04 |
| | Regnskabsperiode: | 1. januar - 31. december 2020 |
| **Direktion** | Anders Wiebe | |

## Ledelsespåtegning



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for AW Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødvig Stevns, den 27. april 2021

**Direktion**

Anders Wiebe

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab



### Til kapitalejerne i AW Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AW Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, som ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 27. april 2021

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Bay
statsautoriseret revisor
mne45866

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opførelse og salg af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 141.315. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2020 og balancen pr. 31. december 2020.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis



### GENERELT

Årsregnskabet for AW Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### 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 afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen 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 og eventuel restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3-9 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.
Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

### 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.

### Tilgodehavender

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

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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 amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste før værdireguleringer** | **526.803** | **332.093** |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 316.000 |
| | **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer** | **526.803** | **648.093** |
| | Af- og nedskrivninger | -10.902 | -10.902 |
| | **Driftsresultat** | **515.901** | **637.191** |
| | Andre finansielle omkostninger | -331.592 | -272.988 |
| | **Resultat før skat** | **184.309** | **364.203** |
| 3 | Skat af årets resultat | -42.994 | -80.655 |
| | **ÅRETS RESULTAT** | **141.315** | **283.548** |

| | | |
|---|---|---|
| **Forslag til resultatdisponering** | | |
| Overført resultat | 141.315 | 283.548 |
| **Anvendelse i alt** | **141.315** | **283.548** |

## Balance pr. 31. december



### AKTIVER

| Note | | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. |
|---|---|---|---|
| 4 | Investeringsejendomme | 14.047.136 | 11.223.641 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10.903 | 21.805 |
| | **Materielle anlægsaktiver i alt** | **14.058.039** | **11.245.446** |
| | **ANLÆGSAKTIVER I ALT** | **14.058.039** | **11.245.446** |
| | Andre tilgodehavender | 9.000 | 0 |
| | **Tilgodehavender i alt** | **9.000** | **0** |
| | **Likvide beholdninger** | **144.982** | **930.540** |
| | **OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** | **153.982** | **930.540** |
| | **AKTIVER I ALT** | **14.212.021** | **12.175.986** |

## Balance pr. 31. december



### PASSIVER

| Note | | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 2.921.379 | 2.780.064 |
| | **EGENKAPITAL I ALT** | **2.971.379** | **2.830.064** |
| | Udskudt skat | 747.000 | 755.000 |
| | **HENSÆTTELSER I ALT** | **747.000** | **755.000** |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 6.515.663 | 6.696.444 |
| 5 | **Langfristet gæld i alt** | **6.515.663** | **6.696.444** |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 179.000 | 174.000 |
| | Kreditinstitutter m.v. | 2.130.056 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5.000 | 5.000 |
| | Selskabsskat | 46.994 | 11.724 |
| | Anden gæld | 1.616.929 | 1.703.754 |
| | **Kortfristet gæld i alt** | **3.977.979** | **1.894.478** |
| | **GÆLD I ALT** | **10.493.642** | **8.590.922** |
| | **PASSIVER I ALT** | **14.212.021** | **12.175.986** |

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter



| Note | | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. |
|---|---|---|---|

### 1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Værdi ifølge afkastbaseret model vurderes realistisk henset til andre solgte identiske ejendomme i samme område.

### 2 Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

### 3 Skat af årets resultat

| | | |
|---|---|---|
| Årets aktuelle skat | 50.994 | 11.724 |
| Årets regulering af udskudt skat | -8.000 | 69.000 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | -69 |
| | **42.994** | **80.655** |

### 4 Investeringsejendomme

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

| | | |
|---|---|---|
| Dagsværdi af investeringsejendomme udgør | 14.047.136 | 11.223.641 |
| Afkastsats | 5,6% | 5,3% |

## Noter



| Note | | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. |
|---|---|---|---|

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 5,6%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav: | **Værdi** | **Ændring** |
|---|---|---|
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav | 5,1% | -0,50% |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi | 15.101.136 | 1.054.000 |
| | | |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav | 6,1% | 0,50% |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi | 13.165.136 | -882.000 |

5 **Langfristet gæld**

| | | |
|---|---|---|
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år | 5.758.000 | 6.003.000 |

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

| | |
|---|---|
| Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt | 7.080.000 |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | 10.800.000 |

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

| | |
|---|---|
| Ejerpantebrev i ejendom | 2.550.000 |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | 6.411.995 |

PENNEO

*Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.*

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

**Anders Wiebe**
**Direktør**
*Serienummer: PID:9208-2002-2-080642099836*
*IP: 5.186.xxx.xxx*
*2021-04-27 18:55:57Z*
NEM ID

**Brian Bay**
**Statsautoriseret revisor**
På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi…
*Serienummer: CVR:34589992-RID:21798651*
*IP: 80.63.xxx.xxx*
*2021-04-28 11:36:43Z*
NEM ID

**Anders Wiebe**
**Dirigent**
*Serienummer: PID:9208-2002-2-080642099836*
*IP: 5.186.xxx.xxx*
*2021-04-28 20:03:35Z*
NEM ID

*Penneo dokumentnøgle: WDBU2-MZI0P-70KWA-EWVDS-T1W2D-C8GNK*

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 tidsstemplet 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**