

## FLW Ejendomme ApS

Havnen 25

4600 Køge

CVR-nr. 41 57 41 86

### Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. december 2022

---

Frantz Nicolas Llorente Weidemann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	11
Balance pr. 30. september 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for FLW Ejendomme 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 16. december 2022

### Direktion

Frantz Nicolas Llorente Weidemann  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i FLW Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for FLW Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Glostrup, den 16. december 2022

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 69 56 09

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33212

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FLW Ejendomme ApS  
Havnen 25  
4600 Køge

CVR-nr.: 41 57 41 86

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Køge

### Direktion

Frantz Nicolas Llorente Weidemann, direktør

### Revisor

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Naverland 2  
2600 Glostrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 411.809, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 80.679.

Selskabet har tabt egenkapitalen pr. 30. september 2021. Ledelsen har i årets løb reetableret egenkapitalen.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FLW Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Selskabet har tidligere anvendt kostpris princippet på investeringsejendomme, hvor der løbende foretages afskrivninger. Dette er ændret således investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Årsagen til praksisændringen er, at måling til dagsværdi efter ledelsens opfattelse vil give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. september 2022:

- Årets resultat før skat øges med t.kr. 792.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 174.
- Årets resultat efter skat øges med t.kr. 617.
- Balancesummen forøges med t.kr. 792.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 618.

For 2021/22 er årets resultat efter skat øget med t.kr. 526, balancesum forøget med t.kr. 674 og egenkapitalen forøget med t.kr. 526.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af omsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>645.014</b>	<b>-66.232</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-44.665	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>600.349</b>	<b>-66.232</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		396.098	0
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>996.447</b>	<b>-66.232</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		21.999	0
Finansielle omkostninger	1	-487.197	-393.493
<b>Resultat før skat</b>		<b>531.249</b>	<b>-459.725</b>
Skat af årets resultat	2	-119.440	88.595
<b>Årets resultat</b>		<b><u>411.809</u></b>	<b><u>-371.130</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		411.809	-371.130
		<b><u>411.809</u></b>	<b><u>-371.130</u></b>

## Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		11.500.000	10.130.126
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.182.540</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.682.540</u></b>	<b><u>10.130.126</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.682.540</u></b>	<b><u>10.130.126</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		862.908	0
Andre tilgodehavender		0	372.201
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		274.426	164.540
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.411</u>	<u>15.890</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.153.745</u></b>	<b><u>552.631</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>125.176</u></b>	<b><u>61.449</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.278.921</u></b>	<b><u>614.080</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>13.961.461</u></b>	<b><u>10.744.206</u></b>

## Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		40.679	-371.130
<b>Egenkapital</b>		<b>80.679</b>	<b>-331.130</b>
Hensættelse til udskudt skat		305.271	75.945
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>305.271</b>	<b>75.945</b>
Banker		3.320.180	2.791.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.320.180</b>	<b>2.791.925</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	206.000	156.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	231.485
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.803.602	7.819.281
Anden gæld		245.729	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.255.331</b>	<b>8.207.466</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.575.511</b>	<b>10.999.391</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.961.461</b>	<b>10.744.206</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	-281.165	-241.165
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-89.965	-89.965
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2021	40.000	-371.130	-331.130
Årets resultat	0	411.809	411.809
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>40.679</b>	<b>80.679</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	374.321	269.281
Andre finansielle omkostninger	<u>112.876</u>	<u>124.212</u>
	<b><u>487.197</u></b>	<b><u>393.493</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-109.886	-164.540
Årets udskudte skat	<u>229.326</u>	<u>75.945</u>
	<b><u>119.440</u></b>	<b><u>-88.595</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	<u>2.948.625</u>	<u>3.526.180</u>	<u>206.000</u>	<u>2.425.000</u>
	<b><u>2.948.625</u></b>	<b><u>3.526.180</u></b>	<b><u>206.000</u></b>	<b><u>2.425.000</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.



## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.650, deponeret til sikkerhed for bankgæld. Gælden udgør pr. 30. september 2022 t.kr. 3.526.