



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

2W EJENDOMME APS
YDUNSVEJ 16, 9700 BRØNDERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. januar 2024

Per Wachter Lentz

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	2W Ejendomme ApS Ydunsvej 16 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 26 65 15 65 Stiftet: 13. juni 2002 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Wachter Lentz Per Wiese Kristoffersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for 2W Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 26. januar 2024

Direktion:

Per Wachter Lentz

Per Wiese Kristoffersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i 2W Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2W Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, 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.

Brønderslev, den 26. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises der hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.256.946	1.117.471
Personaleomkostninger.....	1	-281.816	-373.630
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-2.440	0
Andre driftsomkostninger.....		0	-55.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-305.161	96.912
DRIFTSRESULTAT.....		667.529	785.753
Andre finansielle indtægter.....		188	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-153.676	-99.482
RESULTAT FØR SKAT.....		514.041	686.271
Skat af årets resultat.....	2	-104.771	-141.546
ÅRETS RESULTAT.....		409.270	544.725
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		409.270	544.725
I ALT.....		409.270	544.725

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		15.860	0
Investeringsjendomme.....		13.565.000	13.175.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.580.860	13.175.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.580.860	13.175.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.005	0
Periodeafgrænsningsposter.....		25.067	31.467
Tilgodehavender.....		34.072	31.467
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		34.072	31.467
AKTIVER.....		13.614.932	13.206.467
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		7.700.798	7.291.528
EGENKAPITAL.....		8.200.798	7.791.528
Hensættelser til udskudt skat.....		1.320.058	1.296.885
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.320.058	1.296.885
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.422.524	3.553.695
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.422.524	3.553.695
Gæld til realkreditinstitutter.....		144.014	159.251
Gæld til pengeinstitutter.....		72.826	97.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.759	25.000
Selskabsskat.....		5.598	42.978
Anden gæld.....		415.355	239.902
Kortfristede gældsforpligtelser.....		671.552	564.359
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.094.076	4.118.054
PASSIVER.....		13.614.932	13.206.467
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	7.291.528	7.791.528
Forslag til resultatdisponering.....		409.270	409.270
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	7.700.798	8.200.798

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	281.850	373.800	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.066	2.830	
Andre personaleomkostninger.....	-3.100	-3.000	
	281.816	373.630	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	81.598	142.978	
Beregnet skat af årets egenkapitalbevægelser.....	0	-95.935	
Regulering af udskudt skat.....	23.173	94.503	
	104.771	141.546	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsjejen- domme	
Kostpris 1. januar 2023.....	0	14.447.210	
Tilgang.....	18.300	695.161	
Kostpris 31. december 2023.....	18.300	15.142.371	
Årets afskrivninger.....	2.440	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	2.440	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	-1.272.210	
Årets værdireguleringer.....	0	-305.161	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	-1.577.371	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	15.860	13.565.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Erhvervs- udlejning, lager og industri	Bolig- udlejning	Grunde
Dagsværdi 31. december 2023.....	11.990.000	824.000	751.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	324.839	-330.000	-300.000

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Ejendomsporteføljen består af flere typer af ejendomme, herunder erhvervs- og boligejendomme samt grunde. Der er ved værdiansættelse af ejendomme taget hensyn til ejendommens aktuelle og potentielle lejeindtægter, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner, ejendommens aktuelle stand, øvrige standardafkastkrav for samme område samt potentielle salgsværdier.

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Selskabets ejendomme består af ejendomme beliggende i Brønderslev, som indeholder lager- og kontorlokaler. Ejendommens dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det aktuelt beregnede driftsafkast vurderes at udgøre 929 tkr., hvilket bygger på en årlig aktuel gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 254 kr., inkl. tomgangsleje samt årlige driftsomkostninger, inkl. vedligeholdelse på 625 tkr.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed og aktuelle stand mv. Diskonteringsrenten vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme værdiansættes til forventet salgsværdi ved muligt salg i det kommende regnskabsår.

Dagsværdi for grunde

Grunde værdiansættes til forventet salgsværdi ved muligt salg i det kommende regnskabsår.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.566.538	144.014	2.819.215	3.712.946
	3.566.538	144.014	2.819.215	3.712.946

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 47 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 136 tkr., hvoraf 24 tkr. udgør anvisningsforpligtelse ved aftalens udløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.567 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.436 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld 73 tkr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på 2.523 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.260 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2W Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.