



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. januar 2023

---

Per Wachter Lentz

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 19. januar 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Per Wachter Lentz

\_\_\_\_\_  
Per Wiese Kristoffersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejerne i 2W Ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 2W Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1 ydet lån til selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånene er indfriet inden statustidspunktet.

Brønderslev, den 19. januar 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.118.143</b>	<b>1.228.483</b>
Personaleomkostninger.....	1	-374.302	-254.440
Andre driftsomkostninger.....		-55.000	-259.025
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		96.912	65.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>785.753</b>	<b>780.018</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	27.317
Andre finansielle omkostninger.....		-99.482	-100.945
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>686.271</b>	<b>706.390</b>
Skat af årets resultat.....	2	-141.546	-144.039
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>544.725</b>	<b>562.351</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.200.000
Overført resultat.....		544.725	-637.649
<b>I ALT</b> .....		<b>544.725</b>	<b>562.351</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		13.175.000	13.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.175.000	13.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.175.000</b>	<b>13.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		31.467	0
Tilgodehavender.....		31.467	0
Likvide beholdninger.....		0	1.659.861
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>31.467</b>	<b>1.659.861</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.206.467</b>	<b>15.159.861</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		0	30.606
Overført resultat.....		7.291.528	6.376.067
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.791.528</b>	<b>8.106.673</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.296.885	1.202.382
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.296.885</b>	<b>1.202.382</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.553.695	3.700.668
Afledte finansielle instrumenter.....	4	0	392.066
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.553.695	4.092.734
Prioritetsgæld.....		159.251	208.883
Gæld til pengeinstitutter.....		97.228	429.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	123.205
Selskabsskat.....		42.978	221.108
Afledte finansielle instrumenter.....	4	0	44.000
Anden gæld.....		239.902	728.251
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		564.359	1.758.072
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.118.054</b>	<b>5.850.806</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.206.467</b>	<b>15.159.861</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	30.606	6.376.066	1.200.000	8.106.672
Forslag til resultatdisponering.....			544.725		544.725
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-1.200.000	-1.200.000
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....		436.066			436.066
Realiseret/tilbageført i året.....		-370.737	370.737		0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-95.935			-95.935
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>7.291.528</b>	<b>0</b>	<b>7.791.528</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager.....	370.800	250.800	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.830	3.160	
Andre personaleomkostninger.....	672	480	
	<b>374.302</b>	<b>254.440</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	142.978	251.108	
Beregnet skat af årets egenkapitalbevægelser.....	-95.935	-4.025	
Regulering af udskudt skat.....	94.503	-103.044	
	<b>141.546</b>	<b>144.039</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		14.828.148	
Tilgang.....		578.088	
Afgang.....		-959.026	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>14.447.210</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-1.328.148	
Årets værdireguleringer.....		96.912	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-40.974	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>-1.272.210</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>13.175.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Erhvervsudlejning, lager og industri	Boligudlejning	Grunde
Dagsværdi 31. december 2022.....	10.970.000	1.154.000	1.051.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-108.088	4.000	201.000

## 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 ejendommenes aktuelle og potentielle lejeindtægter, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner, ejendommenes 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. Ejendommenes dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det aktuelt beregnede driftsafkast vurderes at udgøre 854 tkr., hvilket bygger på en årlig aktuel gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 232 kr., inkl. tomgangsleje samt årlige driftsomkostninger, inkl. vedligeholdelse på 567 tkr.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 8,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed og aktuelle stand mv. Diskonteringsrenten svarer 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.

**Afledte finansielle instrumenter**

4

Selskabet har tidligere indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld, som er indfriet i året.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	340.131

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.712.946	159.251	2.910.509	3.909.551
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	436.066
	<b>3.712.946</b>	<b>159.251</b>	<b>2.910.509</b>	<b>4.345.617</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabet har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 59 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 153 tkr., hvoraf 24 tkr. udgør anvisningsforpligtelse ved aftalens udløb.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.713 tkr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.595 tkr.	
Til sikkerhed for bankgæld 97 tkr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på 2.523 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.749 tkr.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2W Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 forbrug 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

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **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 acontoskatter.

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.

### **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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.