

# Warwik Ejendomme ApS

## Årsrapport 2022

**CVR: 31767164**

**01.01.2022 – 31.12.2022**

**TROLDHØJBAKKEN 5, 6800 VARDE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 21. februar 2023

---

Dirigent: Henning Ølgaard Bloch



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2022 for Warwik Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 21. februar 2023

## DIREKTION

---

Henning Ølgaard Bloch

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Warwik Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Warwik Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og retningslinjer for revisors etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 21. februar 2023

SAGRO I/S

CVR nr. 27428843

---

Jan Qvist

Registreret revisor

mne17473

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Warwik Ejendomme ApS  
Troldehøjbakken 5  
6800 Varde

Telefon: 27640556  
E-mail: henn.bloch@gmail.com  
CVR-nr.: 31767164  
Stiftet: 26-09-08  
Hjemsted: 6800 Varde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## **DIREKTION**

Henning Ølgaard Bloch

## **REVISOR**

SAGRO I/S  
John Tranums Vej 25  
6705 Esbjerg Ø  
Telefon 70212040

## **PENGEINSTITUT**

Danske Bank A/S

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at besidde og udleje investeringsejendomme.

# RESULTATOPGØRELSE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>247.653</b>	<b>242.889</b>
2	Finansielle omkostninger	-65.327	-60.004
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>182.326</b>	<b>182.885</b>
	Skat af årets resultat	-40.106	-40.235
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>142.220</b>	<b>142.650</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	142.220	142.650
	<b>Disponering i alt</b>	<b>142.220</b>	<b>142.650</b>



# BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
3	Grunde og bygninger	2.000.000	2.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1	6.903
	Andre tilgodehavender	6	6
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>7</b>	<b>6.909</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>870.437</b>	<b>604.221</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>870.444</b>	<b>611.130</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>2.870.444</b>	<b>2.611.130</b>

# BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	989.367	847.147
	<b>Egenkapital</b>	<b>1.114.367</b>	<b>972.147</b>
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	1.377.876	1.563.090
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.377.876</b>	<b>1.563.090</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.095	35.658
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	340.106	40.235
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>378.201</b>	<b>75.893</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.756.077</b>	<b>1.638.983</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>2.870.444</b>	<b>2.611.130</b>
5	Eventualforpligtelser mv.		
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
7	Anvendt regnskabspraksis		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	125.000	847.147	972.147
Forslag til resultatdisponering		142.220	142.220
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>989.367</b>	<b>1.114.367</b>

# NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Antal heltidsbeskæftigede	1	1
<b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-60.309	-56.562
Andre finansielle omkostninger	-5.018	-3.442
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-65.327</b>	<b>-60.004</b>

# NOTER

## 3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger
Kostpris, primo	3.092.621
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>3.092.621</b>
Nedskrivning, primo	-1.092.621
Nedskrivning tilbageført	0
Årets nedskrivning	0
<b>Nedskrivning, ultimo</b>	<b>-1.092.621</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>2.000.000</b>
Heraf investeringsejendomme	2.000.000

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 426 m<sup>2</sup> beliggende i Varde. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende væsentlige forudsætninger:

Normaliseret driftsafkast 240 tkr.  
Afkastkrav 10,00 % pr. 31.12.2022

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 100 tkr.

Ejendommen er værdiansat til 4.694 kr pr m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdien.

# NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
<b>4</b>	<b>FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	

**Supplerende oplyses:**

---

Forfald efter 5 år	-1.377.876	-1.563.090
--------------------	------------	------------

---

# NOTER

## 5 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

### **SAMBESKATNING**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab, cvr. nr. 30521374 SKOVGÅRD ApS.

## 6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er ikke afgivet pantsætninger og sikkerhedsstillelser i virksomhedens aktiver.

# NOTER

## 7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligehold, forsikring, ejendomsskat og administration mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle poster indeholder renteudgifter.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCE

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi (niveau 3).

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi (niveau 3). Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiændring investeringsejendomme".

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.



# NOTER

## **LIKVIDE BEHOLDNINGER**

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

## **SKYLDIG 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.

## **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## **DAGSVÆRDI**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

**Niveau 1:** Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

**Niveau 2:** Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

**Niveau 3:** Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

