

**Dowo Ejendomme ApS**

**Hellevangen 45, C/O Investeringselskabet af 12. juni 2013, 2760 Måløv**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 36 05 96 21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

**Bjørn Skouenby**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Dowo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 28. juni 2024

**Direktion**

Bjørn Skouenby  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Dowo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dowo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

København, den 28. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg  
statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Dowo Ejendomme ApS  
Hellevangen 45  
C/O Investeringselskabet af 12. juni 2013  
2760 Måløv

CVR-nr.: 36 05 96 21

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bjørn Skouenby, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning, formidling og administration af ejendomme, investering i ejendomme, investering generelt, rådgivning vedrørende investeringer samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.607.234 kr. mod -421.191 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.138.273 kr. mod -759.984 kr. sidste år.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne jf. SLL §119. Ledelsen og selskabets ultimative ejer har oplyst, at den fornødne likviditet vil blive stillet til rådighed, for at selskabet kan fortsætte yderligere 12 måneder.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.607.234</b>	<b>-421.191</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-64.545</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.607.234</b>	<b>-485.736</b>
Andre finansielle indtægter	18.473	3.858
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-487.434</u>	<u>-278.106</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.138.273</b>	<b>-759.984</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.138.273</u></b>	<b><u>-759.984</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.138.273	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-759.984</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.138.273</u></b>	<b><u>-759.984</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	900.000	1.816.005
Varebeholdninger i alt	<u>900.000</u>	<u>1.816.005</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111.108	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.127.356	0
Andre tilgodehavender	4.440	58.735
Tilgodehavender i alt	<u>1.242.904</u>	<u>58.735</u>
Likvide beholdninger	<u>188.723</u>	<u>2.251</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.331.627</u></b>	<b><u>1.876.991</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.331.627</u></b>	<b><u>1.876.991</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-1.267.435	-2.405.707
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.217.435</b>	<b>-2.355.707</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.331.000	0
Anden gæld	2.022.320	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.353.320</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	3.532.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	72.500	680.061
Anden gæld	103.242	-1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>195.742</u>	<u>4.232.698</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.549.062</u></b>	<b><u>4.232.698</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.331.627</u></b>	<b><u>1.876.991</u></b>

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

2 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-2.405.708	-2.355.708
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.138.273</u>	<u>1.138.273</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>-1.267.435</b></u>	<u><b>-1.217.435</b></u>

## Noter

---

### 1. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.331 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 900 t.kr.

Der er privatpantebrev på 3.594 t.kr

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 2. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Investeringsselskabet af 12. juni 2013 ApS, CVR-nr. 35379185, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dowo Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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