

## **DWN Ejendomsselskab ApS**

Lundvej 227

6800 Varde

CVR-nr. 41645660

## **Årsrapport 2021/22**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-12-2022

---

Dennis Nielsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **DWN Ejendomsselskab ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022 for DWN Ejendomsselskab 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. 30-06-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022.

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

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision stadig er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 21-12-2022

#### **Direktion**

Dennis Nielsen  
Direktør

**DWN Ejendomsselskab ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i DWN Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DWN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 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 21-12-2022

**Revisionsfirmaet KRH ApS**

CVR-nr. 37596272

Keld Hansen  
Registreret revisor  
mne503

## **DWN Ejendomsselskab ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	DWN Ejendomsselskab ApS Lundvej 227 6800 Varde
CVR-nr.	41645660
Stiftelsesdato	03-09-2020
Regnskabsår	01-07-2021 - 30-06-2022
<b>Direktion</b>	Dennis Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet KRH ApS Brolæggervej 1, 1. sal 6710 Esbjerg V
CVR-nr.	37596272

**DWN Ejendomsselskab ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed..

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for DWN Ejendomsselskab ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner m.v. til selskabets personale.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter.

### **Skat**

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavend aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes som alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## **DWN Ejendomsselskab ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde..

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Aktiver med en kostpris under kr. 31.000 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Deposita**

Gæld til lejere i form af indbetalt deposita måles på tidspunkt for indbetaling til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles indbetalt deposita til amortiseret kostpris..

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret værdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>88.152</b>	<b>55.570</b>
Personaleomkostninger	1	-3.287	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.604	-11.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>52.261</b>	<b>44.570</b>
Finansielle omkostninger		-66.630	-21.750
<b>Resultat før skat</b>		<b>-14.369</b>	<b>22.820</b>
Skat af årets resultat	2	-4.004	-8.184
<b>Årets resultat</b>		<b>-18.373</b>	<b>14.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-18.373	14.636
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-18.373</b>	<b>14.636</b>

DWN Ejendomsselskab ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.816.803	1.915.435
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.816.803</b>	<b>1.915.435</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.816.803</b>	<b>1.915.435</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		70.726	40.000
Andre tilgodehavender		15.055	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>85.781</b>	<b>45.400</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>85.781</b>	<b>45.400</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.902.584</b>	<b>1.960.835</b>

DWN Ejendomsselskab ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-3.737	14.636
<b>Egenkapital</b>		<b>36.263</b>	<b>54.636</b>
Gæld til realkreditinstitutter		572.938	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>572.938</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		28.358	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.136.525	1.840.199
Deposita		88.500	66.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.293.383</b>	<b>1.906.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.866.321</b>	<b>1.906.199</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.902.584</b>	<b>1.960.835</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2021/22	2020/21	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	269.416	0	
Andre omkostninger til social sikring	3.287	0	
Personaleomkostninger overført til aktiver	-269.416	0	
	<u>3.287</u>	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	4.004	8.184	
	<u>4.004</u>	<u>8.184</u>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	572.938	28.358	456.008
	<u>572.938</u>	<u>28.358</u>	<u>456.008</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Prioritetsgæld med restgæld på t.kr. 601 er sikret ved pant i ejendomme.  
Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør t.kr. 3.817.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 868 deponeret ejerpantebrev på t.kr. 550 med pant i ejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør t.kr. 3.817.