

2W Ejendomme ApS

Ydunsvej 16, 9700 Brønderslev
CVR-nr. 26 65 15 65

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. februar 2025

Per Wachter Lentz

Indholdsfortegnelse

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 10. februar 2025

Direktion:

Per Wachter Lentz

Per Wiese Kristoffersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i 2W Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2W Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 10. februar 2025

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 erhvervsjendomme.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.379.445	1.256.946
Personaleomkostninger	1	-740.482	-281.816
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.928	-2.440
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		270.000	-305.161
Driftsresultat		906.035	667.529
Andre finansielle indtægter		966	188
Øvrige finansielle omkostninger		-162.381	-153.676
Resultat før skat		744.620	514.041
Skat af årets resultat	2	-153.990	-104.771
Årets resultat		590.630	409.270
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		590.630	409.270
I alt		590.630	409.270

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.932	15.860
Investeringsjendomme		13.835.000	13.565.000
Materielle anlægsaktiver	3	13.847.932	13.580.860
Anlægsaktiver		13.847.932	13.580.860
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.005
Andre tilgodehavender		27.903	0
Tilgodehavende selskabsskat		73.484	0
Periodeafgrænsningsposter		18.667	25.067
Tilgodehavender		120.054	34.072
Likvide beholdninger		204.206	0
Omsætningsaktiver		324.260	34.072
Aktiver		14.172.192	13.614.932

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.291.428	7.700.798
Egenkapital		8.791.428	8.200.798
Hensættelser til udskudt skat		1.463.532	1.320.058
Hensatte forpligtelser		1.463.532	1.320.058
Gæld til realkreditinstitutter		3.258.160	3.422.524
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.258.160	3.422.524
Gæld til realkreditinstitutter		163.214	144.014
Gæld til pengeinstitutter		0	72.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.589	33.759
Selskabsskat		0	5.598
Anden gæld		464.269	415.355
Kortfristede gældsforpligtelser		659.072	671.552
Gældsforpligtelser		3.917.232	4.094.076
Passiver		14.172.192	13.614.932
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	7.700.798	8.200.798
Forslag til resultatdisponering		590.630	590.630
Egenkapital 31. december 2024	500.000	8.291.428	8.791.428

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	736.000	278.750
Andre omkostninger til social sikring	4.482	3.066
	740.482	281.816

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.516	81.598
Regulering af udskudt skat	143.474	23.173
	153.990	104.771

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssejendomme
Kostpris 1. januar 2024	18.300	15.142.371
Kostpris 31. december 2024	18.300	15.142.371
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	2.440	0
Årets afskrivninger	2.928	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	5.368	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	-1.577.371
Årets værdireguleringer	0	270.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	-1.307.371
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.932	13.835.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervsudlejning, lager og industri	Bolig- udlejning	Grunde
Dagsværdi 31. december 2024	12.260.000	824.000	751.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	270.000	0	0

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 erhvervs ejendomme

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 950 tkr., hvilket bygger på en årlig aktuel gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 274 kr., inkl. tomgangsleje samt årlige driftsomkostninger, inkl. vedligeholdelse på 775 tkr.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes 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.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.421.374	163.214	2.587.321	3.566.538
	3.421.374	163.214	2.587.321	3.566.538

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 35 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 106 tkr., hvoraf 24 tkr. udgør anvisningsforpligtelse ved aftalens udløb.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.421 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 12.706 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 tkr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på 2.523 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.530 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2W Ejendomme ApS for 2024 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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.

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.

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 diskonteringsrate 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.