



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 977 440
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DW EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gruveveien 3
9475 BORKENES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: EIDISSEN MERKANTIL AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		168 000	226 000
Sum inntekter		168 000	226 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	52 200	52 200
Annen driftskostnad		166 225	153 462
Sum kostnader		218 425	205 662
Driftsresultat		-50 425	20 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73	
Sum finansinntekter		73	
Annen rentekostnad		395 519	211 252
Sum finanskostnader		395 519	211 252
Netto finans		-395 446	-211 252
Resultat før skattekostnad	2	-445 871	-190 914
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-445 871	-190 914
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-445 871	-190 914
Totalresultat		-445 871	-190 914
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-445 871	-190 914
Sum overføringer og disponeringer		-445 871	-190 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 438 999	3 469 013
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	5 438 999	3 469 013
Sum anleggsmidler		5 438 999	3 469 013
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-75 000
Andre kortsiktige fordringer		9 719	6 582
Sum fordringer		9 719	-68 418
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 107	38 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 107	38 652
Sum omløpsmidler		39 826	-29 766
SUM EIENDELER		5 478 826	3 439 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Beholdning av egne aksjer	4		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap		624 660	178 788
Sum opptjent egenkapital		-624 660	-178 788
Sum egenkapital	3	-594 660	-148 788
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 141 710	2 173 551
Langsiktig konserngjeld	6, 7	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld	6	2 741 710	2 773 551
Sum langsiktig gjeld		2 741 710	2 773 551
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		2 046 547	730 917
Leverandørgjeld		29 169	3 568
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	7	346 060	80 000
Annen kortsiktig gjeld		910 000	
Sum kortsiktig gjeld		3 331 776	814 484
Sum gjeld		6 073 486	3 588 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 478 826	3 439 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 641741

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 977 440
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DW EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gruveveien 3
9475 BORKENES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: EIDISSEN MERKANTIL AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 929 977 440
DW EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		168 000	226 000
Sum inntekter		168 000	226 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	52 200	52 200
Annen driftskostnad		166 225	153 462
Sum kostnader		218 425	205 662
Driftsresultat		-50 425	20 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73	
Sum finansinntekter		73	
Annen rentekostnad		395 519	211 252
Sum finanskostnader		395 519	211 252
Netto finans		-395 446	-211 252
Resultat før skattekostnad	2	-445 871	-190 914
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-445 871	-190 914
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-445 871	-190 914
Totalresultat		-445 871	-190 914
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-445 871	-190 914
Sum overføringer og disponeringer		-445 871	-190 914



Organisasjonsnr: 929 977 440
DW EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1 5 438 999 3 469 013

Maskiner og anlegg 1

Skip og flytende 1

installasjoner 1

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 1

Sum varige driftsmidler 1 5 438 999 3 469 013

Sum anleggsmidler 5 438 999 3 469 013

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer -75 000

Andre kortsiktige

fordringer 9 719 6 582

Sum fordringer 9 719 -68 418

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 30 107 38 652

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 30 107 38 652

Sum omløpsmidler 39 826 -29 766

SUM EIENDELER 5 478 826 3 439 247

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 4

Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5



Udekket tap		624 660	178 788
Sum opptjent egenkapital		-624 660	-178 788
Sum egenkapital	3	-594 660	-148 788
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	2 141 710	2 173 551
Langsiktig konserngjeld	6, 7	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld	6	2 741 710	2 773 551
Sum langsiktig gjeld		2 741 710	2 773 551
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		2 046 547	730 917
Leverandørgjeld		29 169	3 568
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	7	346 060	80 000
Annen kortsiktig gjeld		910 000	
Sum kortsiktig gjeld		3 331 776	814 484
Sum gjeld		6 073 486	3 588 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 478 826	3 439 247



Organisasjonsnr: 929 977 440
DW EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024

929 977 440

Dw Eiendom AS
Borkenes

Innhold:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Uttalelse fra ledelsen

02.07.25

Utarbeidet i samarbeid med:

EIDISSEN
Statsautoriserte regnskapsførere



RESULTATREGNSKAP

DW EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		168 000	226 000
Sum driftsinntekter		168 000	226 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	52 200	52 200
Annen driftskostnad		166 225	153 462
Sum driftskostnader		218 425	205 662
Driftsresultat		-50 425	20 338
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		73	0
Annen rentekostnad		395 519	211 252
Resultat av finansposter		-395 446	-211 252
Resultat før skattekostnad	2	-445 871	-190 914
Årsresultat	3	-445 871	-190 914
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-445 871	-190 914
Sum overføringer		-445 871	-190 914



BALANSE				
DW EIENDOM AS				
EIENDELER	Note	2024	2023	
ANLEGGSMIDLER				
IMMATERIELLE EIENDELER				
VARIGE DRIFTSMIDLER				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 438 999	3 469 013	
Sum varige driftsmidler	1	5 438 999	3 469 013	
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER				
Sum anleggsmidler		5 438 999	3 469 013	
OMLØPSMIDLER				
FORDRINGER				
Kundefordringer		0	-75 000	
Andre kortsiktige fordringer		9 719	6 582	
Sum fordringer		9 719	-68 418	
INVESTERINGER				
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 107	38 652	
Sum omløpsmidler		39 826	-29 766	
Sum eiendeler		5 478 826	3 439 247	

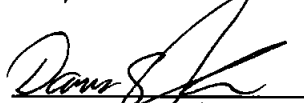


BALANSE

DW EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-624 660	-178 788
Sum opptjent egenkapital		-624 660	-178 788
Sum egenkapital	3	-594 660	-148 788
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 141 710	2 173 551
Langsiktig konserngjeld	6, 7	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld	6	2 741 710	2 773 551
KORTSIKTIG GJELD			
Serifikatlån		2 046 547	730 917
Leverandørgjeld		29 169	3 568
Konserngjeld	7	346 060	80 000
Annen kortsiktig gjeld		910 000	0
Sum kortsiktig gjeld		3 331 776	814 484
Sum gjeld		6 073 486	3 588 035
Sum egenkapital og gjeld		5 478 826	3 439 247

Borkenes , 02.07.2025
Styret i Dw Eiendom AS



Damian Pawel Stec
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 0 Lønnskostnader

Dw Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	3 521 213	3 521 213
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	2 022 186	2 022 186
= Anskaffelseskost 31.12.24	5 543 399	5 543 399
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	104 400	104 400
= Bokført verdi 31.12.24	5 438 999	5 438 999
Årets ordinære avskrivninger	52 200	52 200
Økonomisk levetid	40 år	



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-445 871	-190 914
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	52 200	52 200
Skattepliktig inntekt	-393 671	-138 714
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-104 400	-52 200	52 200
Sum	-104 400	-52 200	52 200
Akkumulert fremførbart underskudd	-532 385	-138 714	393 671
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	636 785	190 914	-445 871
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	0	0	30 000
Årets resultat				-445 871	-445 871
Udekket tap				-178 788	-357 577
Pr 31.12.2024	30 000	0	0	-624 660	-594 660



Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DW EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
Sum	30		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Dw Holding North AS	30	100,0	100,0

Note 5 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. -445 871 etter skatt, mot underskudd på kr. -190 914 i 2023. Høye kostnader og renter i forbindelse med utvikling av boliger gjør at årets resultat er negativt. All Dw eiendoms gjeld er fullt ut sikret med pant i bygninger. Inntektsregimet for driften gir ikke rom for store overskudd og styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 141 710	2 173 551
Øvrig langsiktig gjeld	600 000	600 000
Sum	2 741 710	2 773 551

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjelden

Boliger	3 521 213
---------	-----------

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	600 000	600 000
Annen kortsiktig gjeld konsern	346 060	80 000



Sum

946 060

680 000



Eidissen merkantil AS
Postboks 8
9476 Borkenes

alternativt: simen@emerk.no

UTTALELSE FRA LEDELSEN

Denne uttalelsen sendes i forbindelse med deres årsavslutning av regnskapet for **Dw Eiendom as** for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis av regnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet som helhet.

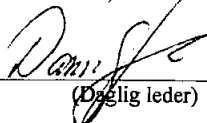
Ligningspapirer

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i ligningspapirene med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt regnskapsfører:
 - o Tilgang til alle bilag og opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre forhold.
 - o Tilleggsinformasjon som regnskapsfører har bedt om fra oss om regnskapsformål.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt regnskapsfører opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt regnskapsfører alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor mislighetene kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet
- Vi har gitt regnskapsfører alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt regnskapsfører opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt regnskapsfører opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latende, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantstillelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Harstad, den 2.7.2025



(Daglig leder)