

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

**PW1 A/S**  
Gyvelholm 48, 1.  
2830 Virum

**Årsrapport 1/10 2021 - 30/9 2022**  
20. regnskabsår

CVR-nr : 27 36 72 24

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 15. februar 2023  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Peter Westheimer  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/10 2021 - 30/9 2022	11
Balance pr. 30. september 2022	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** PW1 A/S  
Gyvelholm 48, 1.  
2830 Virum

**CVR-nr.:** 27 36 72 24  
**Regnskabsår:** 1/10 2021 - 30/9 2022

---

**Bestyrelse**

---

Peter Westheimer  
Lukas Fabricius Westheimer  
Katrine Fabricius Westheimer

---

**Direktion**

---

Peter Westheimer

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:** Michel Mandrup

---

**Tilknyttede virksomheder**

---

Westheimer Ejendomsselskab ApS, Virum, Opløst efter fusion

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2021 - 30/9 2022, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15. februar 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Peter Westheimer

### I bestyrelsen

Peter Westheimer

Lukas Fabricius Westheimer

Katrine Fabricius Westheimer

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse af PW1 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for PW1 A/S for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kgs. Lyngby, den 15. februar 2023  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og værdipapirer m.v.

Selskabets aktiviteter er udvidet i forhold til sidste år grundet fusion med datterselskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet til selskabets investeringsejendomme.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på værdipapirer.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

##### Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil under "Andre hensatte forpligtelser".

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### **Omsætningsaktiver**

#### **Varebeholdninger**

Omsætningsejendomme måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudte skatteaktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gældsforpligtelser

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse  
for året 1/10 2021 - 30/9 2022**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>	<b>311.881</b>	-1.522.232
Nedskrivninger omsætningsaktiver	<b>0</b>	1.867.464
Andre driftsomkostninger	<b>-249.341</b>	-127.618
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>1.986.074</b>	3.083.554
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.048.614</b>	3.301.168
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>0</b>	1.102.678
Andre finansielle indtægter	<b>0</b>	-22.177
Andre finansielle omkostninger	<b>-14.840</b>	-115.790
<b>Årets resultat</b>	<b>2.033.774</b>	4.265.879
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<b>665.000</b>	240.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<b>-4.019.793</b>	1.102.677
Overført overskud eller underskud	<b>5.388.567</b>	2.923.202
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.033.774</b>	4.265.879

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver**  
**pr. 30. september 2022**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	4.000.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	4.242.367
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.242.367</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.242.367</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	2.500.000	2.500.000
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	253	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>253</b>	<b>0</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.743.517	13.769.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>15.743.517</b>	<b>13.769.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	16.763	453.054
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>16.763</b>	<b>453.054</b>
4 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.260.533</b>	<b>16.722.054</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.260.533</b>	<b>20.964.421</b>

**Balance - Passiver**  
**pr. 30. september 2022**

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.665.000	2.665.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	4.019.793
Overført overskud eller underskud	<b>19.109.905</b>	13.721.337
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.774.905</b>	20.406.130
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	429.938
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<b>85.977</b>	0
<b>5 Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>117.977</b>	429.938
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.963	63.435
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<b>259.688</b>	64.918
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>367.651</b>	128.353
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>485.628</b>	558.291
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.260.533</b>	20.964.421
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>								
<p><b>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b> Kursregulering aktier, indtægter <b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b></p>	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;"><b>1.986.074</b></p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;"><b>1.986.074</b></p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/>								
<p><b>2 Investeringsejendomme</b> Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje: <i>Boligejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nordsjælland</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 900 - kr. 950</td> <td style="text-align: center;">3,50%-4,00%</td> </tr> </tbody> </table>		Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Nordsjælland	Sekundær	kr. 900 - kr. 950	3,50%-4,00%	
	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav						
Nordsjælland	Sekundær	kr. 900 - kr. 950	3,50%-4,00%						
<p><b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>  Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center;">Resultat</th> <th style="text-align: center;">Egenkapital</th> <th style="text-align: center;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Westheimer Ejendomsselskab ApS, Virum, opløst efter fusion</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	Westheimer Ejendomsselskab ApS, Virum, opløst efter fusion	0	0	100%	
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel						
Westheimer Ejendomsselskab ApS, Virum, opløst efter fusion	0	0	100%						
<p><b>4 Omsætningsaktiver</b> Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p><b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b> Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p><b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b> I handelsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.500 er der udstedt ejerpantebrev og anden hæftelse for i alt kr. 360.000, som er stillet til sikkerhed for fremtidige fællesomkostninger.</p>									
<p><b>7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>  Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.470.</p> <p>Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</p>									

## Peter Westheimer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Westheimer  
Direktør  
På vegne af PW1 A/S  
ID: 3257d7b6-13ee-4a1c-9f61-60a04125bbd4  
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 11:47:52  
Underskrevet med MitID



## Peter Westheimer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Westheimer  
Dirigent  
På vegne af PW1 A/S  
ID: 3257d7b6-13ee-4a1c-9f61-60a04125bbd4  
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 11:47:52  
Underskrevet med MitID



## Katrine Westheimer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Katrine Fabricius Westheimer  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af PW1 A/S  
ID: ae54d984-da4a-4b38-91df-611a1555d663  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 21:08:17  
Underskrevet med MitID



## Lukas Westheimer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lukas Fabricius Westheimer  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af PW1 A/S  
ID: cc09c6fd-de3d-4cb0-aea4-0ebd0b8865e6  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 10:07:08  
Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Michel Mandrup  
Registreret revisor  
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S  
ID: 1264770876670  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 10:39:04  
Underskrevet med NemID

NEM ID