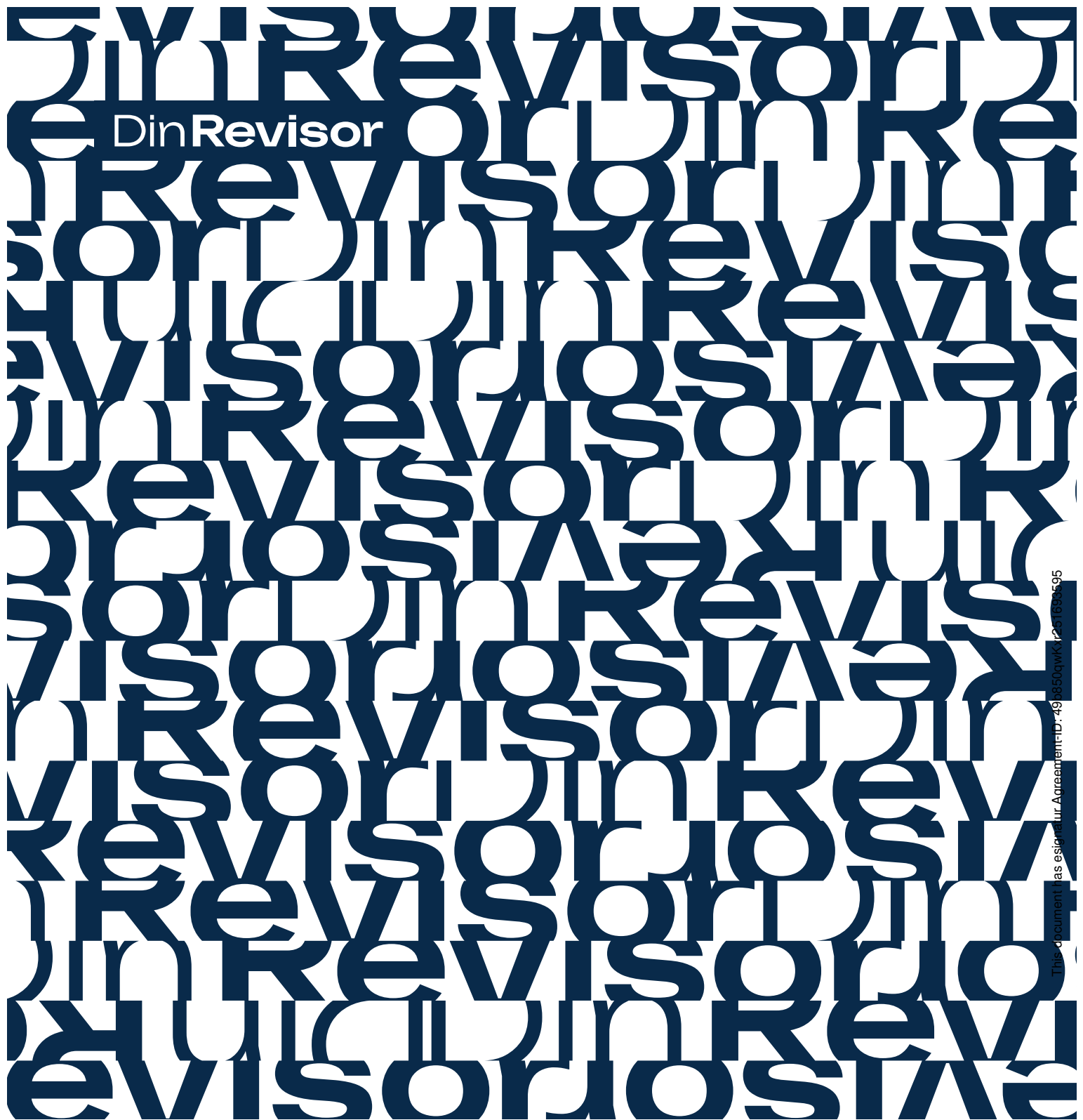


DinRevisor



This document has esignatur Agreement-ID: 491850qwkx1251636555

PW1 A/S

Årsrapport

01.10.2022–30.09.2023

CVR 27 36 72 24

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Peter Westheimer 08.04.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/10 2022 - 30/9 2023	11
Balance pr. 30. september 2023	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 2022 - 30/9 2023

Bestyrelse

Peter Westheimer
Lukas Fabricius Westheimer
Katrine Fabricius Westheimer

Direktion

Peter Westheimer

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt 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 2022 - 30/9 2023, 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 8. april 2024

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 2022 - 30/9 2023 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 revisorer's 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 8. april 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra dagsværdiregulering af investeringsaktiver til andre finansielle indtægter og finansielle omkostninger. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

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

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

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Selskabet har ingen personaleomkostninger, men antallet af heltidsbeskæftigede fremgår af noten Antal heltidsbeskæftigede.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet til selskabets investeringsejendomme.

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.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

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 en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes 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.

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 markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 anskaffelseskøbsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Omsættningsejendomme 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.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

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 2022 - 30/9 2023**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Bruttofortjeneste	316.952	311.881
Andre driftsomkostninger	<u>-201.036</u>	<u>-249.341</u>
Resultat af primær drift	115.916	62.540
Andre finansielle indtægter	325.213	1.986.074
Andre finansielle omkostninger	<u>-928.882</u>	<u>-14.840</u>
Årets resultat	<u>-487.753</u>	<u>2.033.774</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	264.400	665.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-4.019.793
Overført overskud eller underskud	<u>-752.153</u>	<u>5.388.567</u>
Disponeret i alt	<u>-487.753</u>	<u>2.033.774</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 30. september 2023**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>4.000.000</u>	4.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.000.000</u>	4.000.000
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	0
Anlægsaktiver i alt	<u>4.000.000</u>	4.000.000
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>2.500.000</u>	2.500.000
Varebeholdninger i alt	<u>2.500.000</u>	2.500.000
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>71.529</u>	253
Tilgodehavender i alt	<u>71.529</u>	253
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>14.816.500</u>	15.743.517
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>14.816.500</u>	15.743.517
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>7.230</u>	16.763
Likvide beholdninger i alt	<u>7.230</u>	16.763
2 Omsætningsaktiver i alt	<u>17.395.259</u>	18.260.533
Aktiver i alt	<u>21.395.259</u>	22.260.533

**Balance - Passiver
pr. 30. september 2023**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.665.000	2.665.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Overført overskud eller underskud	<u>18.357.752</u>	<u>19.109.905</u>
Egenkapital i alt	<u>21.022.752</u>	<u>21.774.905</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.000	32.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>30.908</u>	<u>85.977</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>62.908</u>	<u>117.977</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	197.590	107.963
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>112.009</u>	<u>259.688</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>309.599</u>	<u>367.651</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>372.507</u>	<u>485.628</u>
Passiver i alt	<u>21.395.259</u>	<u>22.260.533</u>
4 Antal heltidsbeskæftigede		
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

2022/2023

Note

1 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 900 - kr. 950	3,50%-4,00%

2 Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 1.000

3 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0

4 Antal heltidsbeskæftigede

Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 1.

Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 0.

5 Sikkerheder og pantsætninger

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.

6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.577

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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: 09-04-2024 kl.: 17:59:18
Underskrevet med MitID



Peter Westheimer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Westheimer
Bestyrelsesmedlem
På vegne af PW1 A/S
ID: 3257d7b6-13ee-4a1c-9f61-60a04125bbd4
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 17:59:18
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: 09-04-2024 kl.: 16:28:54
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: 10-04-2024 kl.: 12:12:22
Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 12:37:43
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: 10-04-2024 kl.: 13:59:58
Underskrevet med MitID

