



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

PWR VIRKSOMHED APS
STRANDVEJEN 157, 1. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2018

Knud Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PWR Virksomhed ApS Strandvejen 157, 1. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 32 28 24 90
	Stiftet: 17. juni 2009
	Hjemsted: Gentofte Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Knud Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PWR Virksomhed ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. maj 2018

Direktion:

Knud Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i PWR Virksomhed ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PWR Virksomhed ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, 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.

København, den 24. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af investeringsejendom med bolig- og erhvervslejemål og finansiell virksomhed, der omfatter køb og salg af værdipapirer og udlån af pengemidler.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling 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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		881.160	402.113
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		14.600.000	4.550.000
DRIFTSRESULTAT		15.481.160	4.952.113
Finansielle indtægter.....		985.667	764.471
Finansielle omkostninger.....		-63.457	-66.540
RESULTAT FØR SKAT		16.403.370	5.650.044
Skat af årets resultat.....	2	-3.620.039	-1.246.358
ÅRETS RESULTAT		12.783.331	4.403.686
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		12.783.331	4.403.686
I ALT		12.783.331	4.403.686

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom og grund.....		29.500.000	14.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	29.500.000	14.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		29.500.000	14.900.000
Andre tilgodehavender.....		28.041.553	20.253.384
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	12.570
Periodeafgrænsningsposter.....		12.668	12.442
Tilgodehavender.....		28.054.221	20.278.396
Likvider.....		5.954.656	12.189.015
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		34.008.877	32.467.411
AKTIVER.....		63.508.877	47.367.411
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		52.131.061	39.347.730
EGENKAPITAL.....	4	52.256.061	39.472.730
Hensættelse til udskudt skat.....		4.934.620	1.723.385
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.934.620	1.723.385
Kreditinstitut.....		5.416.000	5.416.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.416.000	5.416.000
Deposita og forudbetalt leje.....		514.893	506.086
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.999	15.000
Selskabsskat.....		176.804	0
Anden gæld.....		187.500	234.210
Kortfristede gældsforpligtelser.....		902.196	755.296
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.318.196	6.171.296
PASSIVER.....		63.508.877	47.367.411
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	408.804	243.430	
Regulering af udskudt skat.....	3.211.235	1.002.928	
	3.620.039	1.246.358	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendom og grund	
Kostpris 1. januar 2017.....		7.047.153	
Kostpris 31. december 2017.....		7.047.153	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		7.852.847	
Årets værdireguleringer.....		14.600.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		22.452.847	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		29.500.000	
<i>Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendom:</i>			
Ejendommen er beliggende i Hellerup og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 551 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til henholdsvis 3,50 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.			
Egenkapital			4
		Overført overskud	
	Anpartskapital		I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	39.347.730	39.472.730
Forslag til årets resultatdisponering.....		12.783.331	12.783.331
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	52.131.061	52.256.061

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitut.....	5.416.000	5.416.000	0	4.179.000	
	5.416.000	5.416.000	0	4.179.000	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.416 tkr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 15.500 tkr.

5.000 tkr. af selskabets likvide beholdninger på 5.955 tkr. er deponeret til sikkerhed for tredjemands mellemværende med pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PWR Virksomhed ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Byggegrunde måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.