



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**  
**C/O GENTOFTE ERHVERVSINVEST A/S, DRONNINGEMARKEN 8, 2820 GENTOFTE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2021

---

Knud Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PWR Virksomhed ApS c/o Gentofte ErhvervsInvest A/S, Dronningemarken 8 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 32 28 24 90
	Stiftet: 17. juni 2009
	Hjemsted: Gentofte Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Jørgensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 24. juni 2021

Direktion:

---

Knud Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i PWR Virksomhed ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PWR Virksomhed ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. juni 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>995.675</b>	<b>1.057.258</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.900.000	2.000.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.895.675</b>	<b>3.057.258</b>
Finansielle indtægter.....		1.484.506	1.072.472
Finansielle omkostninger.....		-264.477	-97.758
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.115.704</b>	<b>4.031.972</b>
Skat af årets resultat.....	1	-901.236	-889.887
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.214.468</b>	<b>3.142.085</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.214.468	3.142.085
<b>I ALT</b> .....		<b>3.214.468</b>	<b>3.142.085</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		40.300.000	38.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>40.300.000</b>	<b>38.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>40.300.000</b>	<b>38.400.000</b>
Andre tilgodehavender.....		51.140.536	39.548.091
Periodeafgrænsningsposter.....		13.372	13.110
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>51.153.908</b>	<b>39.561.201</b>
Likvider.....		2.263.476	7.038.196
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>53.417.384</b>	<b>46.599.397</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>93.717.384</b>	<b>84.999.397</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		65.257.780	62.043.313
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>65.382.780</b>	<b>62.168.313</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.314.036	6.896.888
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.314.036</b>	<b>6.896.888</b>
Gæld til Realkreditinstitut.....		14.753.497	14.930.293
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>14.753.497</b>	<b>14.930.293</b>
Gæld til Realkreditinstitutter.....		180.000	177.500
Deposita og forudbetalt leje.....		542.623	534.460
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.877	40.000
Selskabsskat.....		312.088	128.116
Anden gæld.....		5.185.483	123.827
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.267.071</b>	<b>1.003.903</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>21.020.568</b>	<b>15.934.196</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>93.717.384</b>	<b>84.999.397</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	62.043.312	62.168.312
Forslag til resultatdisponering.....		3.214.468	3.214.468
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>65.257.780</b>	<b>65.382.780</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	484.088	446.116	1
Regulering af udskudt skat.....	417.148	443.771	
	<b>901.236</b>	<b>889.887</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2020.....		7.047.153	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>7.047.153</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		31.352.847	
Årets værdireguleringer.....		1.900.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>33.252.847</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>40.300.000</b>	
Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Hellerup og en ubebygget grund beliggende i Hornbæk.			
Udlejningsejendommen beliggende i Hellerup er udlejet til både bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 1.059 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 1.028 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.			
Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 2,64%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,64% svarer ligeledes til det generelle afkastningskrav for tilsvarende udlejningsejendomme i Hellerup.			
Dagsværdien på grunden i Hornbæk er fastlagt ved anvendelse af en vurdering, foretaget på grundlag af at der på grunden på sigt vil kunne opføres beboelsesejendom. Ledelsen har valgt af værdiansætte grunden til dagsværdi med udgangspunkt i selskabets kostpris for ejendommen. Ledelsen anser denne værdi for det pt. bedste mål for dagsværdien, idet alternative værdiansættelsesmetoder skønnes uanvendelige grundet usikkerheden omkring de fremtidige pengestrømme, samt den tidsmæssige gennemførelse af det påtænkte projekt.			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Gentofte	Hornbæk	
Dagsværdi 31. december 2020.....	38.900.000	1.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.900.000	0	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til Realkreditinstitut.....	14.933.497	180.000	14.000.000	15.107.793	
	<b>14.933.497</b>	<b>180.000</b>	<b>14.000.000</b>	<b>15.107.793</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har stillet kaution for Gl. Skovmosegaard ApS bankmellemværende, maks. 2 mio. kr.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 14.933 tkr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 40.300 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>6</b>
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.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PWR Virksomhed ApS for 2020 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatter.

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 nominal værdi.