

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

PWV6 ApS

Vinkelvej 4,
3000 Helsingør

CVR-nr. 38894064

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022

Morten Munkager Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for PWV6 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 10. juni 2022

Direktion

Morten Munkager Knudsen
Direktør

Kristian Baatrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PWV6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PWV6 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Helsingør, den 10. juni 2022

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann
Statsautoriseret revisor
mne8285

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PWV6 ApS Vinkelvej 4, 3000 Helsingør CVR-nr. 38894064 Regnskabsår 1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Morten Munkager Knudsen, Direktør Kristian Baatrup, Direktør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 4.121.466 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 15.147.554 kr., og en egenkapital på 4.539.720 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PWV6 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Værdien for investeringsejendomme er hidtil blevet målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og løbende revurdering af opskrivninger, jf. årsregnskabsloven § 41, men måles fremadrettet til dagsværdi, jf. årsregnskabsloven § 38. Øndringen af regnskabspraksis har medført en resultatmæssig påvirkning på 3.789.774 kr. Praksisændringen påvirker ikke egenkapitalens størrelse.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		479.097	489.243
Af- og nedskrivninger		0	-97.562
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		479.097	391.681
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.858.685	0
Resultat af ordinær drift		5.337.782	391.681
Finansielle omkostninger		-109.579	-123.661
Resultat før skat		5.228.203	268.020
Skat af årets resultat	1	-1.106.737	-58.564
ÅRETS RESULTAT		4.121.466	209.456
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		3.789.774	0
Overført resultat		331.692	209.456
RESULTATDISPONERING I ALT		4.121.466	209.456

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	14.517.247	9.658.562
Materielle anlægsaktiver i alt		14.517.247	9.658.562
ANLÆGSAKTIVER I ALT		14.517.247	9.658.562
Likvide beholdninger		630.307	438.336
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		630.307	438.336
AKTIVER I ALT		15.147.554	10.096.898

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		3.789.774	0
Overført resultat		699.946	368.254
EGENKAPITAL I ALT		4.539.720	418.254
Hensættelser til udskudt skat		1.047.447	0
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		1.047.447	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.206.772	6.321.755
Gæld til associerede virksomheder		2.950.000	2.950.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.156.772	9.271.755
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		113.200	113.200
Selskabsskat		41.290	44.564
Anden gæld		249.125	249.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		403.615	406.889
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		9.560.387	9.678.644
PASSIVER I ALT		15.147.554	10.096.898
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivning af investerings- aktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	0	368.254	418.254
Årets resultat	0	0	331.692	331.692
Årets opskrivning	0	3.789.774	0	3.789.774
Egenkapital 31. december 2021	50.000	3.789.774	699.946	4.539.720

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	59.290	58.564
Udskudt skat	1.047.447	0
	1.106.737	58.564
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.756.124	9.072.690
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	683.434
Kostpris ultimo	9.756.124	9.756.124
Af- og nedskrivninger primo	-97.562	0
Årets afskrivninger	0	-97.562
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	97.562	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-97.562
Årets reguleringer	4.761.123	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.761.123	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.517.247	9.658.562

Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:
2021, 4,25 - 4,50%

Følgende oversigt angiver påvirkningen på ejendommens dagsværdi (14,5 mio. kr.) ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:
+0,5%: - 1.189 t.kr.
-0,5%: 1.936 t.kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	6.206.772	113.200	5.868.955
Gæld til associerede virksomheder	2.950.000	0	2.950.000
	9.156.772	113.200	8.818.955

Noter

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til sikkerhed for bankengagement stillet sikkerhed for selskabet ved ejerpantebrev i matr. 0022cv og 0037q, Helsingør på 6.670.000 kr. Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i fast ejendom.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Munkager Knudsen

Direktør og dirigent

På vegne af: PWV6 ApS

Serienummer: e7450716-1f12-4222-a347-84d6cdaf533a

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-22 06:33:49 UTC



Kristian Bastrup

Direktør

På vegne af: PWV6 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-738947496455

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-23 10:30:14 UTC



Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-06-23 10:53:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7BP5T-1A1AW-AH2EY-B6SGF-OE33K-WOE3P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>