

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023

Morten Munkager Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 12. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 revisorers 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 12. juni 2023

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Rasmus Rolighed Asmussen

Statsautoriseret revisor

mne45874

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

PWV6 ApS
Vinkelvej 4
3000 Helsingør
CVR-nr. 38894064
Stiftelsesdato 31. august 2017
Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022

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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på 306.673 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 17.654.978 kr., og en egenkapital på 4.846.393 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i sammenligningstallene foretaget reklassifikation fra gæld til associerede virksomheder til anden gæld på samlet 2.950.000 kr. Endvidere er der i sammenligningstallene foretaget opløsning af reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver 3.789.774 kr. Reklassifikationen og opløsning egenkapitalbinding har ingen påvirkning på årets resultat eller egenkapitalens størrelse.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger 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 administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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.

HENSATTE FORPLIGTELSE

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		566.901	479.097
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		566.901	479.097
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	4.858.685
Resultat af ordinær drift		566.901	5.337.782
Finansielle omkostninger		-118.878	-109.579
Resultat før skat		448.023	5.228.203
Skat af årets resultat	1	-141.350	-1.106.737
ÅRETS RESULTAT		306.673	4.121.466
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		306.673	4.121.466
RESULTATDISPONERING I ALT		306.673	4.121.466

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	16.857.997	14.517.247
Materielle anlægsaktiver i alt		16.857.997	14.517.247
ANLÆGSAKTIVER I ALT		16.857.997	14.517.247
Likvide beholdninger		796.981	630.307
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		796.981	630.307
AKTIVER I ALT		17.654.978	15.147.554

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.796.393	4.489.720
EGENKAPITAL I ALT		4.846.393	4.539.720
Hensættelser til udskudt skat		1.047.447	1.047.447
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		1.047.447	1.047.447
Gæld til realkreditinstitutter		7.346.307	6.206.772
Anden gæld		3.850.000	2.950.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.196.307	9.156.772
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		213.200	113.200
Selskabsskat		76.406	41.290
Anden gæld		275.225	249.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		564.831	403.615
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		11.761.138	9.560.387
PASSIVER I ALT		17.654.978	15.147.554
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	4.489.720	4.539.720
Årets resultat	0	306.673	306.673
Egenkapital 31. december 2022	50.000	4.796.393	4.846.393

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	98.406	59.290
Udskudt skat	0	1.047.447
Regulering skat tidligere år	42.944	0
	141.350	1.106.737
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.756.124	9.756.124
Tilgang i årets løb	2.340.750	0
Kostpris ultimo	12.096.874	9.756.124
Af- og nedskrivninger primo	0	-97.562
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	0	97.562
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	4.761.123	0
Årets reguleringer	0	4.761.123
Dagsværdireguleringer ultimo	4.761.123	4.761.123
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.857.997	14.517.247

Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:
2022, 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 2022 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:
+0,5%: - 1.189 t.kr.
-0,5%: 1.936 t.kr.

Den nyanskaffet investeringsejendom indregnes til kostpris (2,3 mio. kr.).

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	7.346.307	213.200	6.280.307
Anden gæld	3.850.000	0	3.850.000
	11.196.307	213.200	10.130.307

Noter

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.578 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 16.858 t.kr.

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: 82.163.xxx.xxx

2023-06-14 10:33:08 UTC



Kristian Bastrup

Direktør

På vegne af: PWV6 ApS

Serienummer: 499b89a3-47c3-40aa-8237-e5a0be51e62c

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-06-14 10:39:39 UTC



Rasmus Rolighed Asmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:51445957

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-06-14 10:45:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6K1NL-0FZQA-U2HBO-0Y4OZ-UWZHV-I55TY

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>