

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## **P.W.I Invest ApS**

Rosmarinvej 13  
Kirkendrup  
5270 Odense N

CVR-nr. 43 16 10 40

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. juni 2024

---

Peter Bille Wiggers  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for P.W.I Invest 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. juni 2024

### Direktion

Peter Bille Wiggers  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i P.W.I Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for P.W.I Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 19. juni 2024

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

P.W.I Invest ApS  
Rosmarinvej 13  
Kirkendrup  
5270 Odense N

CVR-nr.: 43 16 10 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 28. marts 2022

Hjemsted: Odense

### Direktion

Peter Bille Wiggers, direktør

### Revisor

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter omfatter investering i fast ejendom og drift heraf, samt at fungere som holdingselskab for kapitalinteresser.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.918.209, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.477.455.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.W.I Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets huslejeindtægter. Huslejelindtægterne er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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 finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investerings ejendomme***

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

#### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>610.804</b>	<b>168.240</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>461.625</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.072.429</b>	<b>168.240</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		1.711.456	5.496.544
Finansielle indtægter		71.603	0
Finansielle omkostninger		<u>-878.979</u>	<u>-128.338</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.976.509</b>	<b>5.536.446</b>
Skat af årets resultat		<u>-58.300</u>	<u>-17.200</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.918.209</u></b>	<b><u>5.519.246</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-5.496.544	5.496.544
Overført resultat		<u>7.414.753</u>	<u>22.702</u>
		<b><u>1.918.209</u></b>	<b><u>5.519.246</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.000.000	6.538.375
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>7.000.000</b>	<b>6.538.375</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		0	37.248.544
Andre tilgodehavender		37.027.750	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>37.027.750</b>	<b>37.248.544</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.027.750</b>	<b>43.786.919</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	36.659
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>36.659</b>
Værdipapirer		249.476	0
<b>Værdipapirer</b>		<b>249.476</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>233.738</b>	<b>66.051</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>483.214</b>	<b>102.710</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>44.510.964</b>	<b>43.889.629</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	5.496.544
Overført resultat		<u>7.437.455</u>	<u>22.702</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.477.455</u></b>	<b><u>5.559.246</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>75.500</u>	<u>17.200</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>75.500</u></b>	<b><u>17.200</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.705.311	2.859.368
Gæld til kreditinstitutter		11.422.041	10.896.706
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>22.652.552</u>	<u>24.417.544</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>36.779.904</u></b>	<b><u>38.173.618</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	118.074	76.546
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	0
Selskabsskat		-591	0
Anden gæld		<u>48.622</u>	<u>63.019</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>178.105</u></b>	<b><u>139.565</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>36.958.009</u></b>	<b><u>38.313.183</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>44.510.964</u></b>	<b><u>43.889.629</u></b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	5.496.544	22.702	5.559.246
Årets resultat	0	-5.496.544	7.414.753	1.918.209
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>7.437.455</b>	<b>7.477.455</b>

## NOTER

**1 Værdireguleringer af investeringsaktiver**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	461.625	0
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>461.625</b>	<b>0</b>
	<b>461.625</b>	<b>0</b>

**2 Aktiver der måles til dagsværdi**

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	6.538.375
Kostpris 31. december 2023	6.538.375
Værdireguleringer 1. januar 2023	0
Årets værdireguleringer	461.625
Værdireguleringer 31. december 2023	461.625
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>7.000.000</b>

## NOTER

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets ejendomme består af 1 udlejningsejendom med beliggenhed i Odenses gågademiljø. Den består af butikslejemål. Ved beregningen af markedsværdien er anvendt en individuel fastsat afkastkrav i intervallet 6,5% - 7,5 % eller gennemsnitligt 7,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen samt ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	7.538.462	7.000.000	6.533.333
Ændring i dagsværdi	538.462	0	-466.667

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.935.914	2.823.385	118.074	2.226.878
Gæld til kreditinstitutter	10.896.706	11.422.041	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	24.417.544	22.652.552	0	0
	<b>38.250.164</b>	<b>36.897.978</b>	<b>118.074</b>	<b>2.226.878</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.857, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.538.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Bille Wiggers

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Bille Wiggers

Dirigent

ID: 7afa0a03-f7d3-47d6-9ba9-99bad9500aa5

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 10:26:46

Underskrevet med MitID



## Peter Bille Wiggers

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Bille Wiggers

Direktør

ID: 7afa0a03-f7d3-47d6-9ba9-99bad9500aa5

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 10:26:46

Underskrevet med MitID



## Lilly Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lilly Jeppesen

Revisor

ID: a597723a-5e54-46cd-a547-023c311644db

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 10:28:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 432fa6ppnwK251876230

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).