

**PW1 A/S**

**Gyvelholm 48, 1  
2830 Virum**

**CVR nr. 27367224**

**Årsrapport  
1. okt. 2023 - 30. sep. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
29. apr. 2025

---

Peter Westheimer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

### Ledelsespåtegninger

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------|---|

### Revisors erklæring

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten | 5 |
|--------------------------------------------------|---|

### Ledelsesberetning

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------|---|

### Årsrapporten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
|--------------------------|---|

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024 | 10 |
|------------------------------------------------|----|

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Balance 30. sep. 2024 | 11 |
|-----------------------|----|

|       |    |
|-------|----|
| Noter | 13 |
|-------|----|

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PW1 A/S  
Gyvelholm 48, 1  
2830 Virum

CVR-nr: 27367224  
Stiftelsesdato: 29. sep. 2003  
Direktion: Peter Westheimer  
Bestyrelsesmedlemmer: Peter Westheimer  
Katrine Fabricius Westheimer  
Lukas Fabricius Westheimer

Regnskabsår: 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

### Revisor

Navn og efternavn på revisor: Michel Mandrup  
Beskrivelse af revisor: Registreret revisor  
Revisors MNE-nummer: mne33770  
Firmanavn: Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Vejnavn: Bagsværdvej  
Nummer: 92  
Postnummer: 2800  
By: Kgs. Lyngby  
CVR-nr: 37029815

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024 for PW1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. sep. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024.

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

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

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 29. apr. 2025

## **Direktion**

Peter Westheimer  
Adm. Direktør

## **Bestyrelse**

Peter Westheimer  
Medlem af bestyrelsen

Katrine Fabricius Westheimer  
Medlem af bestyrelsen

Lukas Fabricius Westheimer  
Medlem af bestyrelsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

### Til den daglige ledelse i PW1 A/S

Vi har opstillet årsrapporten for PW1 A/S for regnskabsåret 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi er ikke uafhængige i forhold til erklæringsbekendtgørelsen.

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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, 29. apr. 2025

Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
CVR: 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
MNE-nr.: mne33770

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og værdipapirer m.v.

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

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -1.343.931, og virksomhedens balance pr. 30. sep. 2024 udviser en egenkapital på kr. 18.778.823.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Selskabet har ingen omsætning.

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved indtægter på baggrund af udlejning af fast ejendom.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomheden andre driftsindtægter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

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

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

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investerings ejendomme.

## **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **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 gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

|                                        | Note | 2024              | 2023            |
|----------------------------------------|------|-------------------|-----------------|
|                                        |      | kr.               | kr.             |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |      | <b>334.875</b>    | <b>316.953</b>  |
| Andre driftsomkostninger               |      | -227.849          | -201.036        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>107.026</b>    | <b>115.917</b>  |
| Andre finansielle indtægter            |      | 228.750           | 325.213         |
| Øvrige finansielle omkostninger        |      | -1.679.707        | -928.882        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-1.343.931</b> | <b>-487.752</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | 0                 | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-1.343.931</b> | <b>-487.752</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                   |                 |
| Ekstraordinært udbytte                 |      | 900.000           | 264.400         |
| Overført resultat                      |      | -2.243.931        | -752.152        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-1.343.931</b> | <b>-487.752</b> |

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance 30. sep. 2024

|                                     | Note | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                     |      | kr.               | kr.               |
| <b>Aktiver</b>                      |      |                   |                   |
| Investeringsjendomme                | 2    | 4.000.000         | 4.000.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     |      | <b>4.000.000</b>  | <b>4.000.000</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          |      | <b>4.000.000</b>  | <b>4.000.000</b>  |
| Fremstillede varer og handelsvarer  |      | 2.500.000         | 2.500.000         |
| <b>Varebeholdninger</b>             |      | <b>2.500.000</b>  | <b>2.500.000</b>  |
| Kortfristet tilgodehavende skat     |      | 121.854           | 71.529            |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>121.854</b>    | <b>71.529</b>     |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 3    | 13.175.600        | 14.816.500        |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>0</b>          | <b>7.232</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      |      | <b>15.797.454</b> | <b>17.395.261</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                |      | <b>19.797.454</b> | <b>21.395.261</b> |

## Balance 30. sep. 2024

|                                                            | Note     | 2024              | 2023              |
|------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
|                                                            |          | kr.               | kr.               |
| <b>Passiver</b>                                            |          |                   |                   |
| Selskabskapital                                            |          | 2.665.000         | 2.665.000         |
| Overført resultat                                          |          | 16.113.823        | 18.357.754        |
| <b>Egenkapital</b>                                         |          | <b>18.778.823</b> | <b>21.022.754</b> |
| Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse          |          | 174.995           | 30.908            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>4</b> | <b>174.995</b>    | <b>30.908</b>     |
| Kortfristet gæld til banker                                |          | 273.480           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |          | 198.590           | 197.590           |
| Skyldig moms og afgifter                                   |          | 0                 | 40.621            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.<br>(kortfristet) |          | 371.566           | 103.388           |
| <b>Kortfristede forpligtelser</b>                          |          | <b>843.636</b>    | <b>341.599</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |          | <b>1.018.631</b>  | <b>372.507</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |          | <b>19.797.454</b> | <b>21.395.261</b> |

## Noter

|                                 | 2024     | 2023     |
|---------------------------------|----------|----------|
|                                 | kr.      | kr.      |
| <b>1. Personaleomkostninger</b> |          |          |
| <b>I alt</b>                    | <b>0</b> | <b>0</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte    | 0        | 1        |

|  |      |
|--|------|
|  | 2024 |
|  | kr.  |

## 2. Investeringssejendomme

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato              | 4.000.000 |
| Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen | 0         |

Investeringssejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

|                       |                       |            |
|-----------------------|-----------------------|------------|
| Beliggenhed/Stand     | Bruttoleje pr. kvm    | Afkastkrav |
| Nordsjælland Sekundær | kr. 1.200 - kr. 1.800 | 5,00-6,30% |

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 5,00-6,30%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 4.000. baseret på et gennemsnitligt afkastkrav

på 5,63%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 5,88%, udviser værdien t.kr. 3.869, hvilket giver en

resultat påvirkning på t.kr. -131. Ved en ændring på - 0,25% point dvs. 5,38% udviser værdien t.kr.

4.229, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 229

Børsnoterede  
aktier

kr.

## 3. Andre værdipapirer og kapitalandele

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato                       | 13.175.600 |
| Urealiserede reguleringer af dagsværdien i resultatopgørelsen | -228.750   |

|                                                   | Gæld<br>Primo | Gæld<br>Ultimo | Restgæld<br>efter 5 år |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|------------------------|
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>         |               |                |                        |
| Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 30.908        | 174.995        | 0                      |
| <b>I alt</b>                                      | <b>30.908</b> | <b>174.995</b> | <b>0</b>               |

## 5. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.865

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I handelsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.500 er der udstedt ejerpantebrev og anden hæftelse for i alt kr. 360.000, som er stillet til sikkerhed for fremtidige fællesomkostninger.

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

### Katrine Fabricius Westheimer

Navn returneret af MitId: Katrine Fabricius Westheimer  
Medlem af bestyrelsen  
ID: ae54d984-da4a-4b38-91df-611a1555d663  
IP-adresse: 93.161.41.199:61996  
Dato for underskrift: 29-04-2025 20:20:35 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Lukas Fabricius Westheimer

Navn returneret af MitId: Lukas Fabricius Westheimer  
Medlem af bestyrelsen  
ID: cc09c6fd-de3d-4cb0-ae4-0ebd0b8865e6  
IP-adresse: 93.156.217.206:33452  
Dato for underskrift: 29-04-2025 20:49:07 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Michel Mandrup

Navn returneret af MitId: Michel Mandrup  
Registreret revisor  
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca  
IP-adresse: 176.22.251.194:54440  
Dato for underskrift: 01-05-2025 11:16:59 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Peter Westheimer

Navn returneret af MitId: Peter Westheimer  
Adm. Direktør, Medlem af bestyrelsen og Dirigent  
ID: 3257d7b6-13ee-4a1c-9f61-60a04125bbd4  
IP-adresse: 93.161.41.199:15328  
Dato for underskrift: 01-05-2025 12:32:02 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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).