

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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025

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	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for PWV6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 25. juni 2025

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 2024 - 31. december 2024 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 25. juni 2025

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 2024 - 31. december 2024
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 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på 644.388 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 18.324.111 kr., og en egenkapital på 5.610.801 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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor

Anvendt regnskabspraksis

ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

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 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.

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

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		779.443	395.198
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		257.137	63.068
Driftsresultat		1.036.580	458.266
Finansielle indtægter		4.854	2.059
Finansielle omkostninger		-281.632	-269.160
Resultat før skat		759.802	191.165
Skat af årets resultat	2	-115.414	-71.145
ÅRETS RESULTAT		644.388	120.020
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		644.388	120.020
RESULTATDISPONERING I ALT		644.388	120.020

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	3, 4	17.290.120	17.032.983
Materielle anlægsaktiver i alt		17.290.120	17.032.983
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
Andre tilgodehavender		0	6.543
Tilgodehavende selskabsskat		0	51.352
Tilgodehavender i alt		0	57.895
Likvide beholdninger		1.033.991	579.167
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.033.991	637.062
AKTIVER I ALT		18.324.111	17.670.045
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.560.801	4.916.413
EGENKAPITAL I ALT		5.610.801	4.966.413
Hensættelser til udskudt skat		1.091.272	1.085.944
Hensatte forpligtelser		1.091.272	1.085.944
Gæld til realkreditinstitutter		7.077.062	7.239.870
Anden gæld		3.850.000	3.850.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	10.927.062	11.089.870
Gæld til realkreditinstitutter	5	165.800	160.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	20.000
Selskabsskat		68.086	0
Anden gæld		433.590	347.818
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		694.976	527.818
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		11.622.038	11.617.688
PASSIVER I ALT		18.324.111	17.670.045
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	4.916.413	4.966.413
Årets resultat	0	644.388	644.388
Egenkapital 31. december 2024	50.000	5.560.801	5.610.801

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	110.086	32.648
Regulering af udskudt skat	5.328	38.497
	115.414	71.145

3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme	17.290.120	257.137
	2024 kr.	2023 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.208.792	12.096.874
Tilgang i årets løb	0	111.918
Kostpris ultimo	12.208.792	12.208.792
Dagsværdireguleringer primo	4.824.191	4.761.123
Årets reguleringer	257.137	63.068
Dagsværdireguleringer ultimo	5.081.328	4.824.191
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.290.120	17.032.983

Investeringsejendomme:

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af tre udlejningsejendom.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsdata for lignende udlejningsejendomme i samme geografiske område. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023.

Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:

2024, 4,5 % - 7,0%

Følgende oversigt angiver påvirkningen på ejendommens dagsværdi 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 2024 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: - 1.446 t.kr.

-0,5%: 1.767 t.kr.

Noter

5. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.077.062	165.800	6.135.503
Anden gæld	3.850.000	0	3.850.000
	10.927.062	165.800	9.985.503

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.242 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2024 udgør 17.290 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-a347-84d6cdf533a

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-06-27 06:12:31 UTC



Kristian Baatrup

Direktør

På vegne af: PWV6 ApS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-27 09:56:57 UTC



Rasmus Rolighed Asmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 6fed6224-0672-45b7-978d-653ec1368034

IP: 109.70.xxx.xxx

2025-06-27 10:06:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.