

## **Wilstersgade ApS**

Søren Frichs Vej 38A st.tv  
8230 Åbyhøj

**CVR-nr. 40 60 47 58**

### **Årsrapport for 2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. januar 2025

**dirigent Hanne Pontoppidan**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Wilstersgade 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 13. januar 2025

### **Direktion**

Hanne Pontoppidan  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Wilstersgade ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Wilstersgade ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Aarhus, den 13. januar 2025

Aros statsautoriserede revisorer I/S

CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
mne29462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Wilstersgade ApS  
Søren Frichs Vej 38A st.tv  
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 40 60 47 58

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 24. juni 2019

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Hanne Pontoppidan, direktør

### Revisor

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4 sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wilstersgade ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indi-  
kation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der forelig-  
ger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning  
på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger ved-  
rørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtel-  
se på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 betal-  
te acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles  
mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling  
med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatte-  
ordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende  
sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-  
skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-  
vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>631.147</b>	<b>51.757</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.000	350.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>531.147</b>	<b>401.757</b>
Finansielle indtægter	1	0	27.147
Finansielle omkostninger	2	-803.290	-887.730
<b>Resultat før skat</b>		<b>-272.143</b>	<b>-458.826</b>
Skat af årets resultat	3	0	-808.835
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-272.143</u></b>	<b><u>-1.267.661</u></b>
Overført resultat		-272.143	-1.267.661
		<b><u>-272.143</u></b>	<b><u>-1.267.661</u></b>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>22.400.000</u>	<u>22.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>22.400.000</b></u>	<u><b>22.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.400.000</b></u>	<u><b>22.500.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		317	84.400
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>17.521</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>317</b></u>	<u><b>101.921</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>114.621</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>317</b></u>	<u><b>216.542</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>22.400.317</b></u></u>	<u><u><b>22.716.542</b></u></u>

Balance 30. juni

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		9.089.213	1.361.356
<b>Egenkapital</b>		<b>9.129.213</b>	<b>1.401.356</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.123.000	12.123.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.123.000</b>	<b>12.123.000</b>
Banker		10.574	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.366	70.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.375	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		538.337	8.670.535
Selskabsskat		64.014	64.014
Anden gæld		39.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	68.837
Deposita		324.438	273.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.148.104</b>	<b>9.192.186</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.271.104</b>	<b>21.315.186</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.400.317</b>	<b>22.716.542</b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	27.989.285
Kostpris 30. juni 2024	27.989.285
Værdireguleringer 1. juli 2023	-5.489.285
Årets værdireguleringer	-100.000
Værdireguleringer 30. juni 2024	-5.589.285
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>22.400.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af en beboelsesejendom beliggende i Aarhus C. Ejendommen er nyopført i perioden 2020 - 2023.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet. Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendom 3,75 %

Normalindtjening tkr 1.090

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 10 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 5 % og 10 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 2 % og 5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 5 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.123.000	12.123.000	0	12.123.000
	<b>12.123.000</b>	<b>12.123.000</b>	<b>0</b>	<b>12.123.000</b>

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med besiddelse, køb, salg og drift/udlejning af fast ejendom samt enhver virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PKV Holding 2020 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.123, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 22.400

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.

## Hanne Pontoppidan

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hanne Pontoppidan

Direktion

ID: c4274ecb-ac86-4017-a297-f81715fc1378

Tidspunkt for underskrift: 14-01-2025 kl.: 16:33:14

Underskrevet med MitID



## Hanne Pontoppidan

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hanne Pontoppidan

Dirigent

ID: c4274ecb-ac86-4017-a297-f81715fc1378

Tidspunkt for underskrift: 14-01-2025 kl.: 16:33:14

Underskrevet med MitID



## Henning Juel Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Juel Møller

Revisor

ID: bab44985-d2b6-4557-93c8-c3b178563d76

Tidspunkt for underskrift: 14-01-2025 kl.: 16:28:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b25307qPrQK252282697

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).