

PWH Ejendomme A/S

Thorndahlsvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 89 49 65 19

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2017.

Stig Ejler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal for koncernen	5
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse for koncernen	22
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for PWH Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 5. januar 2017

Direktion

Jørgen G. Pedersen

Bestyrelse

Stig Ejler Jensen
Formand

Jørgen G. Pedersen

Mads Guldbæk Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PWH Ejendomme A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PWH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 5. januar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	PWH Ejendomme A/S Thorndahlsvej 8 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 89 49 65 19
	Stiftet: 7. maj 1984
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Stig Ejler Jensen, Formand Jørgen G. Pedersen Mads Guldbæk Jensen
Direktion	Jørgen G. Pedersen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Nordjyske Bank, Torvet 4, 9400 Nørresundby Danske Bank, Finanscenter Nordjylland, Prinsensgade 11, 9000 Aalborg Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge, 1780 København V
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Børge Nielsen, Hasserisvej 174, 9000 Aalborg

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Bruttofortjeneste	48.121	44.644	45.435	42.995
Resultat af ordinær primær drift	161.711	222.349	36.857	24.059
Finansielle poster, netto	-11.728	-10.016	-12.945	-11.474
Årets resultat	116.900	167.023	17.927	12.939
Balance:				
Balancesum	1.202.455	997.935	752.959	737.472
Investeringer i materielle anlægsaktiver	39.432	39.432	29.699	48.951
Egenkapital	446.456	328.212	159.438	142.789
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	21.778	18.523	11.428	20.633
Investeringsaktivitet	-85.487	-39.652	-30.713	-38.350
Finansieringsaktivitet	52.116	37.635	10.720	34.644
Pengestrømme i alt	-11.593	16.506	-8.565	16.927
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	32	34	35	44
Nøgletal i %:				
Soliditetsgrad	37,1	32,9	21,2	19,4
Egenkapitalforrentning	30,2	68,5	11,9	18,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hoved- og nøgletal er udelukkende gengivet for 4 år, da der ikke er udarbejdet koncernregnskab for den forudgående periode.

Hovedtal og nøgletal for modervirksomheden

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Koncernens hovedaktivitet

Koncernens primære aktivitet omfatter udlejning af egne ejendomme.

Koncernens ejendomsportefølje er primært beliggende i central Aalborg, København og Århus og har generelt en kvalitet og vedligeholdelsesstand, der ligger over markedsniveau. Tomgang er yderst begrænset.

Moderselskabets primære aktivitet omfatter ligeledes udlejning af egne ejendomme samt investering i tilknyttede og associerede virksomheder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 8.

Nyanskaffede ejendomme indregnes til anskaffelsessummen i de tilfælde, hvor denne anskaffelsessum vurderes at svare til en aktuel dagsværdi.

Der er i regnskabsåret 2015/16 foretaget en samlet værdiregulering af koncernens investeringsejendomme på t.kr. 129.757 (2014/15: t.kr. 189.235)

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens drift har i regnskabsåret 2015/16 været tilfredsstillende og lever op til det forventede.

Der er i året gennemført forbedringer og køb af ejendomme for t.kr. 117.178 og salg af ejendomme for 7,7 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter t.kr. 1.017.413 før indregning af årets værdireguleringer.

I årets resultat før skat indgår negativ værdiregulering af gældsforpligtelser og kurstab med t.kr. -3.324 og positiv værdiregulering af ejendomme med t.kr. 129.757.

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 116.900 og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning t.kr. 446.456.

Særlige risici

Renterisici:

Ledelsesberetning

En del af selskabets aktiviteter er finansieret ved variabelt forrentede lån. Selskabets indtjening vil således blive påvirket ved udsving i rente-niveauet. En del af denne risiko er afdækket ved indgåelse af finansielle afdækningsforretninger. Ledelsens vurderer at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til selskabets soliditet og indtjening.

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer en aktivitet og et resultat af ejendommene før værdireguleringer på samme niveau i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PWH Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Koncernen har hidtil indregnet deposita som langfristede gældsforpligtelser. Da der er tale om en forpligtelse med en løbetid kortere end 1 år klassificeres deposita fremover som kortfristede gældsforpligtelser.

Ovenstående ændringer påvirker ikke indeværende samt sidste års resultat, balancesum og egenkapital.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden PWH Ejendomme A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori PWH Ejendomme A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, herunder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger herunder omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdimålingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre tilgodehavende

Andre tilgodehavender indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter udlån, som måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Igangværende arbejder for fremmed regning er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genvundet.

Entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PWH Ejendomme A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat er skatten af alle 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Moderselskabet har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse i henhold til ÅRL § 86 stk. 4.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	48.120.930	44.644	31.382.928	28.311
Værdiregulering af investeringsejendomme og gældsforpligtelser	126.878.419	190.498	96.383.961	189.489
1 Personaleomkostninger	-12.641.119	-12.278	-1.405.405	-1.163
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-647.512	-515	-89.436	-51
Driftsresultat	161.710.718	222.349	126.272.048	216.586
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	26.184.273	4.583
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.080	1.685	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	155.053	152
Andre finansielle indtægter	91.934	125	53.242	75
2 Nedskrivning af finansielle aktiver	-981.328	-513	-981.328	-513
3 Andre finansielle omkostninger	-10.851.698	-11.313	-9.130.198	-9.444
Resultat før skat	149.982.706	212.333	142.553.090	211.439
4 Skat af årets resultat	-33.082.580	-45.310	-25.634.756	-44.394
Årets resultat	116.900.126	167.023	116.918.334	167.045

Forslag til resultatdisponering:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	26.684.273	4.583
Overføres til overført resultat	90.234.061	162.462
Disponeret i alt	116.918.334	167.045

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2016 kr.	2015 t.kr.	2016 kr.	2015 t.kr.
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver					
5	Goodwill	444.850	699	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver				
	i alt	<u>444.850</u>	<u>699</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Grunde og bygninger	1.471.299	1.490	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.661.899	1.476	432.240	362
8	Investeringsejendomme	1.147.170.457	907.983	1.045.913.667	837.106
9	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>5.620.000</u>	<u>29.900</u>	<u>5.620.000</u>	<u>29.900</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.155.923.655</u>	<u>940.849</u>	<u>1.051.965.907</u>	<u>867.368</u>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	55.322.798	28.119
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.737.873	5.924	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.480	21	19.817	20
13	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>900</u>	<u>0</u>	<u>900</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.758.353</u>	<u>6.845</u>	<u>55.342.615</u>	<u>29.039</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.162.126.858</u>	<u>948.393</u>	<u>1.107.308.522</u>	<u>896.407</u>

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2016 kr.	2015 t.kr.	2016 kr.	2015 t.kr.
Note					
Omsætningsaktiver					
	Fremstillede varer og handelsvarer	6.000	6	0	0
	Varebeholdninger i alt	6.000	6	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.941.795	3.458	0	0
14	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.258.176	1.569	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	5.360.367	5.133
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.307.800	938	1.107.800	938
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	507.292	1.813
	Andre tilgodehavender	1.941.657	2.093	1.842.231	1.716
15	Periodeafgrænsningsposter	15.423	28	0	0
	Tilgodehavender i alt	10.464.851	8.086	8.817.690	9.600
	Likvide beholdninger	29.857.634	41.450	11.219.352	26.147
	Omsætningsaktiver i alt	40.328.485	49.542	20.037.042	35.747
	Aktiver i alt	1.202.455.343	997.935	1.127.345.564	932.154

Balance 30. september

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2016 kr.	2015 t.kr.	2016 kr.	2015 t.kr.
Note					
Egenkapital					
16	Virksomhedskapital	100.000.000	5.000	100.000.000	5.000
17	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.570.873	5.257	52.511.298	24.807
18	Overført resultat	340.884.798	317.955	296.672.835	301.117
	Egenkapital i alt	446.455.671	328.212	449.184.133	330.924
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	107.376.952	78.108	96.692.848	74.652
	Hensatte forpligtelser i alt	107.376.952	78.108	96.692.848	74.652
Gældsforpligtelser					
19	Gæld til realkreditinstitutter	596.837.909	546.973	540.386.711	490.341
20	Anden langfristet gæld Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.055.618	6.132	3.678.272	4.357
		600.893.527	553.105	544.064.983	494.698

Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2016 kr.	2015 t.kr.	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver					
<u>Note</u>					
	Kortfristet del af langfristet gæld	10.366.144	5.782	9.980.000	5.495
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.949	0	0	0
14	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	826.732	652	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.516.164	2.272	696.012	1.406
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	121.219	1.832
	Gæld til associerede virksomheder	4.865	0	4.865	0
	Selskabsskat	3.656.845	4.812	3.656.845	4.814
	Anden gæld	29.338.494	24.992	22.944.659	18.333
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>47.729.193</u>	<u>38.510</u>	<u>37.403.600</u>	<u>31.880</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>648.622.720</u>	<u>591.615</u>	<u>581.468.583</u>	<u>526.578</u>
	Passiver i alt	<u>1.202.455.343</u>	<u>997.935</u>	<u>1.127.345.564</u>	<u>932.154</u>
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
22	Eventualposter				
23	Nærtstående parter				

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2014/15	5.000.000	3.572.446	151.065.930	159.638.376
Resultatandel	0	1.685.347	165.342.129	167.027.476
Kursregulering af swap-aftale	0	0	1.546.940	1.546.940
Egenkapital 1. oktober 2015	5.000.000	5.257.793	317.954.999	328.212.792
Resultatandel	0	513.080	116.587.048	117.100.128
Udloddet udbytte	0	-200.000	0	-200.000
Kapitalforhøjelse	95.000.000	0	-95.000.000	0
Kursregulering af swap-aftale	0	0	1.342.751	1.342.751
	100.000.000	5.570.873	340.884.798	446.455.671

Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2014/15	5.000.000	19.284.765	138.045.900	162.330.665
Resultatandel	0	4.582.782	162.462.661	167.045.443
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	939.083	0	939.083
Regulering af swap-aftale	0	0	607.857	607.857
Egenkapital 1. oktober 2015	5.000.000	24.806.630	301.116.418	330.923.048
Resultatandel	0	26.684.273	90.234.061	116.918.334
Kapitalforhøjelse	95.000.000	0	-95.000.000	0
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	1.020.395	0	1.020.395
Kursregulering af swap-aftale	0	0	322.356	322.356
	100.000.000	52.511.298	296.672.835	449.184.133

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	Koncern	
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Årets resultat	116.900.126	167.027
24 Reguleringer	-81.978.430	-135.253
25 Ændring i driftskapital	2.999.484	1.384
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	37.921.180	33.158
Renteindbetalinger og lignende	56.133	125
Renteudbetalinger og lignende	-10.851.698	-11.658
Pengestrøm fra ordinær drift	27.125.615	21.625
Betalt selskabsskat	-5.347.681	-3.102
Pengestrømme fra driftsaktivitet	21.777.934	18.523
Køb af materielle anlægsaktiver	-93.475.832	-39.433
Salg af materielle anlægsaktiver	7.840.210	102
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	200.000	0
Udlån	-51.428	-321
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-85.487.050	-39.652
Nettooptagelse af langfristet gæld	52.116.449	37.635
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	52.116.449	37.635
Ændring i likvider	-11.592.667	16.506
Likvider 1. oktober 2015	41.450.301	24.944
Likvider 30. september 2016	29.857.634	41.450
Likvider		
Likvide beholdninger	29.857.634	41.450
Likvider 30. september 2016	29.857.634	41.450

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	10.586.883	10.053	1.181.538	968
Pensioner	1.498.338	1.564	160.491	133
Andre omkostninger til social sikring	294.417	316	42.077	43
Personaleomkostninger i øvrigt	261.481	345	21.299	19
	12.641.119	12.278	1.405.405	1.163
Direktion	504.661	524	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	32	34	3	3
2. Nedskrivning af finansielle aktiver				
Nedskrivning af udlån	981.328	513	981.328	513
	981.328	513	981.328	513
3. Andre finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	54.993	58
Andre renteomkostninger	10.851.698	11.313	9.075.205	9.386
	10.851.698	11.313	9.130.198	9.444

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	3.759.456	4.657	3.594.079	3.277
Årets regulering af udskudt skat	29.323.124	40.653	22.040.677	41.117
	33.082.580	45.310	25.634.756	44.394

	Koncern	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
5. Goodwill		
Kostpris 1. oktober 2015	1.271.000	1.271
Kostpris 30. september 2016	1.271.000	1.271
Afskrivninger 1. oktober 2015	-571.950	-318
Årets afskrivninger	-254.200	-254
Afskrivninger 30. september 2016	-826.150	-572
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	444.850	699

	Koncern	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015	1.871.132	1.871
Kostpris 30. september 2016	1.871.132	1.871
Afskrivninger 1. oktober 2015	-381.627	-363
Årets afskrivninger	-18.206	-18
Afskrivninger 30. september 2016	-399.833	-381
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	1.471.299	1.490

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2015	5.275.879	5.083	469.949	293
Tilgang i årets løb	577.664	944	160.000	177
Afgang i årets løb	<u>-223.985</u>	<u>-751</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>5.629.558</u>	<u>5.276</u>	<u>629.949</u>	<u>470</u>
Afskrivninger 1. oktober 2015	-3.799.538	-4.205	-108.273	-57
Årets afskrivninger	-389.976	-346	-89.436	-51
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>221.855</u>	<u>751</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30. september 2016	<u>-3.967.659</u>	<u>-3.800</u>	<u>-197.709</u>	<u>-108</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>1.661.899</u>	<u>1.476</u>	<u>432.240</u>	<u>362</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
8. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober 2015	612.941.288	604.353	551.948.910	543.200
Tilgang i årets løb	117.178.168	8.588	117.448.455	8.749
Afgang i årets løb	-7.748.330	0	-7.748.330	0
Kostpris 30. september 2016	722.371.126	612.941	661.649.035	551.949
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	295.042.042	105.807	285.156.843	97.209
Årets regulering til dagsværdi	129.757.289	189.235	99.107.789	187.948
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	424.799.331	295.042	384.264.632	285.157
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	1.147.170.457	907.983	1.045.913.667	837.106

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af en vurdering af markedsniveauet foretaget ud fra officielle markedsrapporter.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (koncern)	3,20
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (moder - Aalborg ejendomme)	3,54
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (moder - København ejendomme)	2,68

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

For koncernen vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investerings-ejendommene reduceres med 158.845 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 446.455 t.kr. til 322.556 t.kr.

For moderselskabet vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 147 mio. kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 449 mio. kr. til 334 mio. kr.

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
9. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. oktober 2015	29.900.000	0	29.900.000	0
Tilgang i årets løb	5.620.000	29.900	5.620.000	29.900
Afgang i årets løb	-29.900.000	0	-29.900.000	0
Kostpris 30. september 2016	5.620.000	29.900	5.620.000	29.900
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	5.620.000	29.900	5.620.000	29.900

Noter

	Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2015	2.811.500	2.812
Kostpris 30. september 2016	2.811.500	2.812
Opskrivninger 1. oktober 2015	25.878.579	20.103
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	26.438.474	4.837
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	1.020.395	939
Opskrivninger 30. september 2016	53.337.448	25.879
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2015	-571.950	-318
Årets afskrivninger på goodwill	-254.200	-254
Afskrivninger på goodwill 30. september 2016	-826.150	-572
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	55.322.798	28.119
I regnskabsposten indgår goodwill med	444.850	699
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Palle W. Hansen, Aalborg A/S	Aalborg	100 %
JGP A/S	Aalborg	100 %
PR Holding ApS	Aalborg	100 %

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
11. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2015	667.000	667	500.000	500
Kostpris 30. september 2016	667.000	667	500.000	500
Opskrivninger 1. oktober 2015	5.257.793	3.572	-500.000	-500
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	13.080	1.685	0	0
Udbytte	-200.000	0	0	0
Opskrivninger 30. september 2016	5.070.873	5.257	-500.000	-500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	5.737.873	5.924	0	0

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Bådehavnen Aalborg A/S	Aalborg	33,3 %
Boligselskabet af 1992 A/S	Aalborg	50 %

Koncernen ejer herudover 50 % af interessentskabet Ejendommen Royal, Nørresundby med hjemsted i Nørresundby.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
12. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober 2015	37.964	38	37.250	37
Tilgang i årets løb	0	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Kostpris 30. september 2016	37.964	38	37.250	37
Nedskrivninger 1. oktober 2015	-17.433	-17	-17.433	-17
Årets nedskrivninger	-51	0	0	0
Nedskrivninger 30. september 2016	-17.484	-17	-17.433	-17
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	20.480	21	19.817	20

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
13. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. oktober 2015	1.408.182	1.040	1.408.182	1.040
Tilgang i årets løb	51.428	368	51.428	368
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 30. september 2016	1.459.610	1.408	1.459.610	1.408
Nedskrivninger 1. oktober 2015	-508.182	0	-508.182	0
Årets nedskrivninger	-951.428	-508	-951.428	-508
Nedskrivninger 30. september 2016	-1.459.610	-508	-1.459.610	-508
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	0	900	0	900
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	0	900	0	900
	0	900	0	900

Noter

	Koncern			
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.		
14. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af periodens produktion	20.399.913	106.732		
Modtagne acontobetalinger	-18.968.469	-105.815		
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	1.431.444	917		
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (Omsætningsaktiver)	2.258.176	1.569		
Igangværende arbejder for fremmed regning (Modtagne forudbetalinger)	-826.732	-652		
	1.431.444	917		
	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
15. Periodeafgrænsningsposte				
r				
Forudbetalt forsikring	15.423	28	0	0
	15.423	28	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
16. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	5.000.000	5.000	5.000.000	5.000
Kapitalforhøjelse	95.000.000	0	95.000.000	0
	100.000.000	5.000	100.000.000	5.000

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i nom. 12.000.000 A-aktier og nom. 88.000.000 B-aktier. Aktiekapitalen er i regnskabsåret forøget med nom. 95.000.000 indbetalt ved overførte reserver. Omkostningerne i forbindelse hermed udgjorde kr. 0.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

20/5 2016: kapitalforhøjelse nom. 95.000.000 indbetalt ved overførte reserver.

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
17. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	5.257.793	3.572	24.806.630	19.285
Resultatandel	513.080	1.685	26.684.273	4.583
Udloddet udbytte	-200.000	0	0	0
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	0	1.020.395	939
	5.570.873	5.257	52.511.298	24.807

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
18. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	317.954.999	151.066	301.116.418	138.046
Årets overførte overskud eller underskud	116.587.048	165.342	90.234.061	162.463
Kursregulering af swap-aftale	1.342.751	1.547	322.356	608
Overført til virksomhedskapital	-95.000.000	0	-95.000.000	0
	340.884.798	317.955	296.672.835	301.117

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
19. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter	607.204.053	552.755	550.366.711	495.836
	607.204.053	552.755	550.366.711	495.836
Heraf forfalder inden for 1 år	-10.366.144	-5.782	-9.980.000	-5.495
	596.837.909	546.973	540.386.711	490.341
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	534.863.000	497.005	486.350.000	445.915

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
20. Anden langfristet gæld				
Finansielle aftaler	<u>7.235.002</u>	<u>8.957</u>	<u>5.348.272</u>	<u>5.762</u>
	7.235.002	8.957	5.348.272	5.762
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.179.384</u>	<u>-2.825</u>	<u>-1.670.000</u>	<u>-1.405</u>
	<u>4.055.618</u>	<u>6.132</u>	<u>3.678.272</u>	<u>4.357</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>154</u>	<u>0</u>	<u>154.000</u>

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet:

Den anførte gæld til realkreditinstitutter er med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.045,9 mio. kr.

Danske Bank har stillet garanti t.kr. 25.448 i forbindelse med selskabets køb af ejendomme.

Herudover er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Koncernen:

Den anførte gæld til realkreditinstitutter er med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.147,2 mio. kr.

Danske Bank har stillet garanti t.kr. 25.448 i forbindelse med selskabets køb af ejendomme.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 2.000.000 i følgende ejendomme:

- Dronningens Tværgade, Nørresundby
- Markvejen 6, Aalborg Øst

Ovennævnte ejerpantebrev er tinglyst i aktiver, som i balancen er bogført til kr. 17,6 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 20.000.000 i følgende ejendom:

- Mellem Broerne 1-5

Ovennævnte ejerpantebrev er tinglyst i aktiver, som i balancen er bogført til kr. 13,0 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er stillet ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 med pant i ejendommene:

- Gravensgade 13, Aalborg
- Sjællandsgade 47, Aalborg
- Sjællandsagde 49, Aalborg
- Kastetvej 76, Aalborg
- Kærbyparken 30-38 Aalborg

Ovennævnte sikkerheder har pant i aktiver som i balancen er bogført til 62,3 mio. kr.

Noter

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er i øvrigt stillet følgende ejerpantebreve med pant i følgende ejendomme:

- Ejerpantebrev stort kr. 500.000 med sikkerhed i Vesterbro 85-87, bogført værdi kr. 13,6 mio.
- Ejerpantebrev stort kr. 3.600.000 med sikkerhed i Sjællandsgade 49, bogført værdi 9,2 mio. kr
- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i Kærbyparken 30-38, bogført værdi 7,5 mio. kr.

Herudover er der ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

22. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncernen er part i en enkelt igangværende voldgiftssag. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne voldgiftssag ikke vil påvirke koncernens finansielle stilling ud over de tilgodehavender, der er indregnet i balancen pr. 30. september 2016.

Koncernen har indgået en operationel leasingaftale med en restløbetid på 23 måneder. Den månedlige leasingafgift udgør kr. 1.134 ekskl. moms, hvilket svarer til en restleasingforpligtelse på t.kr. 26.082.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en dattervirksomheds engagement med pengeinstitut. Dattervirksomheden har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 30. september 2016.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 3.659 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 33 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

23. Nærtstående parter

Ejerforhold

Transaktioner med tilknyttede virksomheder omfatter intern samhandel, mellemværender og husleje. Alle transaktioner er sket på markedsvilkår.

Følgende er noteret i modervirksomhedens fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jørgen G. Pedersen, Klostermarken 3A, 9000 aalborg

Mads Guldbæk Jensen, Holsteinsgade 17, 4. tv., 2100 København

Noter

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
24. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	647.512	516
Nedskrivning af finansielle aktiver	981.328	0
Værdiregulering af ejendomme og gæld	-127.436.534	-191.090
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-13.080	-1.685
Andre finansielle indtægter	-91.934	-125
Andre finansielle omkostninger	10.851.698	11.313
Skat af årets resultat	33.082.580	45.310
Øvrige reguleringer	0	508
	<u>-81.978.430</u>	<u>-135.253</u>

	Koncern	
	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
25. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-2.379.117	1.124
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	5.378.601	260
	<u>2.999.484</u>	<u>1.384</u>