

# **PWH Ejendomme A/S**

c/o Prodomus Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 89 49 65 19

## **Årsrapport**

**2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2020.

---

**Stig Ejler Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	32

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for PWH Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. januar 2020

### Direktion

Jørgen G. Pedersen

### Bestyrelse

Stig Ejler Jensen  
Formand

Jørgen G. Pedersen

Mads Guldbæk Jensen

Karen Bock

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i PWH Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PWH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 6. januar 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PWH Ejendomme A/S c/o Prodomus Boulevarden 11 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 89 49 65 19
	Stiftet: 7. maj 1984
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Stig Ejler Jensen, Formand Jørgen G. Pedersen Mads Guldbæk Jensen Karen Bock
<b>Direktion</b>	Jørgen G. Pedersen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen, Hasserisvej 174, 9000 Aalborg

## Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af ordinær primær drift	59.008	88.893	98.087	161.712	222.349
Finansielle poster, netto	-5.635	-7.504	-10.202	-11.728	-10.016
Årets resultat	42.162	64.203	68.707	116.901	167.023
<b>Balance:</b>					
Balancesum	1.544.432	1.490.036	1.383.573	1.202.456	997.935
Investeringer i materielle anlægsaktiver	36.514	85.791	126.725	93.476	39.432
Egenkapital	610.770	579.976	516.187	446.456	328.212
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	26.183	29.650	26.703	21.779	18.523
Investeringsaktivitet	-32.114	-35.095	-126.330	-85.488	-39.652
Finansieringsaktivitet	9.652	29.534	93.734	52.117	37.635
Pengestrømme i alt	3.721	24.089	-5.893	-11.592	16.506
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	25	29	34	32	34
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	39,5	38,9	37,3	37,1	32,9
Egenkapitalforrentning	7,1	11,7	14,3	30,2	68,5

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

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

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



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens primære aktivitet omfatter udlejning af egne ejendomme.

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

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

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

De anvendte afkastkrav og dermed værdireguleringerne har væsentlig betydning for selskabets og koncernens resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalyse i note 10.

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

Der er i regnskabsåret 2018/19 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på 17,5 mio. kr. for koncernen (2017/18: 44 mio. kr.) samt 17,0 mio. kr. for selskabet (2017/18: 41,7 mio. kr.)

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet og koncernens drift har i regnskabsåret 2018/19 været tilfredsstillende og lever op til det forventede. Resultatet af ejendommene før værdireguleringer er på samme niveau som regnskabsåret 2017/18 tillagt resultatet af de i året købte ejendomme.

Selskabet har i året gennemført forbedringer og køb af ejendomme for 34,4 mio. kr. og salg af ejendomme for 4,0 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter 1.325 mio. kr. før indregning af årets værdiregulering.

## Ledelsesberetning

---

Koncernens aktiviteter i tømrer-branchen i Palle W Hansen A/S har udvist en faldende aktivitet samt overskud i året hvilket dog har været i overensstemmelse med forventningerne.

I årets resultat før skat indgår positiv værdiregulering af ejendomme med 17,5 mio. kr.

Årets resultat udviser et overskud på 42,2 mio. kr. og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning 611 mio. kr.

### Særlige risici

#### *Renterisici*

En del af koncernens aktiviteter er finansieret ved variabelt forrentede lån. Selskabets og koncernens indtjening vil således blive påvirket ved udsving i renteniveauet. En del af denne risiko er afdækket ved indgåelse af finansielle afdækningsforretninger. Ledelsen vurderer, at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til selskabet og koncernens soliditet og indtjening.

### Den forventede udvikling

For det kommende år forventer bestyrelsen en aktivitet og et resultat af ejendommene før værdireguleringer på samme niveau med regnskabsåret 2018/19.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	
	<b>52.014</b>	<b>56.695</b>	<b>36.892</b>	<b>39.226</b>	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	17.522	44.078	17.040	41.703
1	Personaleomkostninger	-9.896	-11.226	-614	-850
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-632	-789	-82	-105
	Andre driftsindtægter	0	135	0	0
	<b>Driftsresultat</b>	<b>59.008</b>	<b>88.893</b>	<b>53.236</b>	<b>79.974</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	6.422	10.653
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.349	3.360	0	-834
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	135	128
	Andre finansielle indtægter	59	207	31	171
2	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-406	0	-406
3	Øvrige finansielle omkostninger	-8.043	-10.665	-7.581	-10.198
	<b>Resultat før skat</b>	<b>53.373</b>	<b>81.389</b>	<b>52.243</b>	<b>79.488</b>
4	Skat af årets resultat	-11.211	-17.186	-10.056	-15.259
5	<b>Årets resultat</b>	<b>42.162</b>	<b>64.203</b>	<b>42.187</b>	<b>64.229</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
6	Goodwill	0	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	0	0
7	Grunde og bygninger	1.393	1.419	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.811	2.417	140	222
9	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	200	0	0
10	Investeringsejendomme	1.463.570	1.414.010	1.342.258	1.294.735
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.466.774	1.418.046	1.342.398	1.294.957
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	80.991	76.900
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.134	10.985	0	0
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	27	29	27	29
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.161	11.014	81.018	76.929
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.479.935</b>	<b>1.429.060</b>	<b>1.423.416</b>	<b>1.371.886</b>

## Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Note					
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Råvarer og hjælpematerialer	6	6	0	0
	Varebeholdninger i alt	6	6	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.619	4.190	0	0
15	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.581	1.044	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	5.207	6.012
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.296	5.758	5.296	5.320
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	522	909
	Andre tilgodehavender	2.155	1.855	601	733
16	Periodeafgrænsningsposter	67	69	32	31
	Tilgodehavender i alt	12.718	12.916	11.658	13.005
	Likvide beholdninger	51.773	48.054	31.818	29.679
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>64.497</b>	<b>60.976</b>	<b>43.476</b>	<b>42.684</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.544.432</b>	<b>1.490.036</b>	<b>1.466.892</b>	<b>1.414.570</b>

## Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
17	Virksomhedskapital	100.000	100.000	100.000	100.000
18	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.967	9.818	78.181	74.088
19	Overført resultat	498.803	470.158	435.397	408.669
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>610.770</b>	<b>579.976</b>	<b>613.578</b>	<b>582.757</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
20	Hensættelser til udskudt skat	133.337	128.749	120.246	115.632
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>133.337</b>	<b>128.749</b>	<b>120.246</b>	<b>115.632</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
21	Gæld til realkreditinstitutter	722.448	714.419	661.669	654.213
22	Anden gæld	17.983	4.766	14.847	4.317
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	740.431	719.185	676.516	658.530

## Balance 30. september

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Note					
	Kortfristet del af langfristet gæld	17.680	15.922	16.890	15.297
	Gæld til pengeinstitutter	0	167	0	167
15	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	48	1.305	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.849	2.325	2.735	884
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.191	4.395
	Gæld til associerede virksomheder	44	60	41	61
	Selskabsskat	1.866	8.308	1.866	8.308
	Anden gæld	36.407	34.039	30.829	28.539
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	59.894	62.126	56.552	57.651
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>800.325</b>	<b>781.311</b>	<b>733.068</b>	<b>716.181</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.544.432</b>	<b>1.490.036</b>	<b>1.466.892</b>	<b>1.414.570</b>

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

24 Eventualposter

25 Nærtstående parter

## Egenkapitaloppgørelse for koncernen

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2017	100.000	5.825	412.675	518.500
Resultatandel	0	4.193	57.897	62.090
Udloddet udbytte	0	-200	0	-200
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-414	-414
Egenkapital 1. oktober 2018	100.000	9.818	470.158	579.976
Resultatandel	0	2.349	40.012	42.361
Udloddet udbytte	0	-200	0	-200
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-11.367	-11.367
	<b>100.000</b>	<b>11.967</b>	<b>498.803</b>	<b>610.770</b>



## Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2017	100.000	63.823	355.118	518.941
Resultatandel	0	10.654	53.575	64.229
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	-389	0	-389
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-24	-24
Egenkapital 1. oktober 2018	100.000	74.088	408.669	582.757
Resultatandel	0	6.424	35.763	42.187
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	-2.331	0	-2.331
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-9.035	-9.035
	<b>100.000</b>	<b>78.181</b>	<b>435.397</b>	<b>613.578</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Årets resultat	42.162	64.203
26 Reguleringer	-43	-18.599
27 Ændring i driftskapital	1.417	455
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	43.536	46.059
Renteindbetalinger og lignende	26	91
Renteudbetalinger og lignende	-8.042	-10.650
Pengestrøm fra ordinær drift	35.520	35.500
Betalt selskabsskat	-9.337	-5.850
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>26.183</b>	<b>29.650</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-36.314	-66.809
Salg af materielle anlægsaktiver	4.000	31.514
Modtagne udbytter	200	200
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-32.114</b>	<b>-35.095</b>
Nettooptagelse af lån	9.819	29.367
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-167	167
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>9.652</b>	<b>29.534</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>3.721</b>	<b>24.089</b>
Likvider 1. oktober 2018	48.052	23.965
<b>Likvider 30. september 2019</b>	<b>51.773</b>	<b>48.054</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	51.773	48.054
<b>Likvider 30. september 2019</b>	<b>51.773</b>	<b>48.054</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>				
Lønninger og gager	8.334	9.471	545	728
Pensioner	1.351	1.489	67	91
Andre omkostninger til social sikring	211	266	2	31
	<b>9.896</b>	<b>11.226</b>	<b>614</b>	<b>850</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	25	29	1	1
<b>2. Nedskrivning af finansielle aktiver</b>				
Nedskrivning af udlån	0	406	0	406
	<b>0</b>	<b>406</b>	<b>0</b>	<b>406</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	132	133
Andre finansielle omkostninger	8.043	10.665	7.449	10.065
	<b>8.043</b>	<b>10.665</b>	<b>7.581</b>	<b>10.198</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	6.623	10.084	5.443	8.318
Årets regulering af udskudt skat	4.588	7.102	4.613	6.941
	<b>11.211</b>	<b>17.186</b>	<b>10.056</b>	<b>15.259</b>

## Noter

	Modervirksomhed	
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.424	10.654
Overføres til overført resultat	35.763	53.575
<b>Disponeret i alt</b>	<b>42.187</b>	<b>64.229</b>
	Koncern	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>6. Goodwill</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	1.271	1.271
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>1.271</b>	<b>1.271</b>
Afskrivninger 1. oktober 2018	-1.271	-1.080
Årets afskrivninger	0	-191
<b>Afskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-1.271</b>	<b>-1.271</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Koncern	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>7. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	1.871	1.871
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>1.871</b>	<b>1.871</b>
Afskrivninger 1. oktober 2018	-452	-426
Årets afskrivninger	-26	-26
<b>Afskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-478</b>	<b>-452</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>1.393</b>	<b>1.419</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	6.668	6.433	630	630
Tilgang i årets løb	0	845	0	0
Afgang i årets løb	0	-610	0	0
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>6.668</b>	<b>6.668</b>	<b>630</b>	<b>630</b>
Afskrivninger 1. oktober 2018	-4.251	-4.289	-408	-303
Årets afskrivninger	-606	-572	-82	-105
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	610	0	0
<b>Afskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-4.857</b>	<b>-4.251</b>	<b>-490</b>	<b>-408</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>1.811</b>	<b>2.417</b>	<b>140</b>	<b>222</b>
	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>9. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	200	19.869	0	19.869
Tilgang i årets løb	0	200	0	0
Afgang i årets løb	-200	-19.869	0	-19.869
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>10. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	905.233	833.689	830.716	767.176
Tilgang i årets løb	36.031	85.858	34.476	85.791
Afgang i årets løb	-3.848	-14.314	-3.848	-22.251
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>937.416</b>	<b>905.233</b>	<b>861.344</b>	<b>830.716</b>
Opskrivninger 1. oktober 2018	508.777	482.191	464.019	433.544
Årets regulering til dagsværdi	17.392	37.622	16.910	36.639
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-15	-11.036	-15	-6.164
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>	<b>526.154</b>	<b>508.777</b>	<b>480.914</b>	<b>464.019</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>1.463.570</b>	<b>1.414.010</b>	<b>1.342.258</b>	<b>1.294.735</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastsatser (koncern)	0,57-7,78
Gennemsnitlig afkastprocent (koncern)	3,34
Afkastsatser (moder - Aalborg)	0,57-7,78
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - Aalborg)	3,33
Afkastprocenter (moder - København)	1,71-3,66
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - København)	2,55

## Noter

---

### 10. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

For koncernen vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investerings-  
ejendommene reduceres med 242 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuvæ-  
rende 611 mio. kr. til 422 mio. kr.

For moderselskabet vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af  
investeringsejendommene reduceres med 226 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret  
fra de nuværende 614 mio. kr. til 438. mio. kr.

## Noter

	Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	2.811	2.811
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>2.811</b>	<b>2.811</b>
Opskrivninger 1. oktober 2018	75.360	64.904
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.422	10.845
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	-2.331	-389
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>	<b>79.451</b>	<b>75.360</b>
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2018	-1.271	-1.080
Årets afskrivninger på goodwill	0	-191
<b>Afskrivninger på goodwill 30. september 2019</b>	<b>-1.271</b>	<b>-1.271</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>80.991</b>	<b>76.900</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
Palle W. Hansen, Aalborg A/S, Aalborg	100 %	20.590	1.313
JGP A/S, Aalborg	100 %	21.864	2.588
PR Holding ApS, Aalborg	100 %	38.538	2.521
		<b>80.992</b>	<b>6.422</b>



## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>12. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	2.501	2.501	1.334	1.334
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>2.501</b>	<b>2.501</b>	<b>1.334</b>	<b>1.334</b>
Opskrivninger 1. oktober 2018	8.484	5.325	-1.334	-500
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.349	4.193	0	0
Udbytte	-200	-200	0	0
Nedskrivning	0	-834	0	-834
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>	<b>10.633</b>	<b>8.484</b>	<b>-1.334</b>	<b>-1.334</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>13.134</b>	<b>10.985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg	50 %	-854	-67
Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg	50 %	20.868	881
		<b>20.014</b>	<b>814</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>13. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	37	37	37	37
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
Op/nedskrivninger 1. oktober 2018	-8	-17	-8	-17
Årets op/nedskrivninger	-2	9	-2	9
<b>Op/nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-10</b>	<b>-8</b>	<b>-10</b>	<b>-8</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>29</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>14. Andre tilgodehavender</b>				
Kostpris 1. oktober 2018	1.459	1.459	1.459	1.459
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>1.459</b>	<b>1.459</b>	<b>1.459</b>	<b>1.459</b>
Nedskrivninger 1. oktober 2018	-1.459	-1.459	-1.459	-1.459
<b>Nedskrivninger 30. september 2019</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.459</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>15. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af periodens produktion	25.192	36.772
Modtagne acontobetalinger	-22.659	-37.033
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>2.533</b>	<b>-261</b>
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	2.581	1.044
Igangværende arbejder for fremmed regning (modtagne forudbetalinger)	-48	-1.305
	<b>2.533</b>	<b>-261</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalte omkostninger	67	69	32	31
	<b>67</b>	<b>69</b>	<b>32</b>	<b>31</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>17. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2018	100.000	100.000	100.000	100.000
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

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.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:  
2015/16: Kapitalforhøjelse nom. 95.000.000 indbetalt ved overførte reserver.

Koncern

Modervirksomhed

## Noter

	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>18. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2018	9.818	5.825	74.088	63.823
Resultatandel	2.349	4.193	6.424	10.654
Udloddet udbytte	-200	-200	0	0
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	0	-2.331	-389
	<b>11.967</b>	<b>9.818</b>	<b>78.181</b>	<b>74.088</b>
<b>19. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2018	470.158	412.675	408.669	355.118
Årets overførte overskud eller underskud	40.012	57.897	35.763	53.575
Kursregulering af swap-aftale	-11.367	-414	-9.035	-24
	<b>498.803</b>	<b>470.158</b>	<b>435.397</b>	<b>408.669</b>



## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>22. Anden gæld</b>				
Anden gæld i alt	20.734	6.077	17.162	5.578
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.751</u>	<u>-1.311</u>	<u>-2.315</u>	<u>-1.261</u>
	<b><u>17.983</u></b>	<b><u>4.766</u></b>	<b><u>14.847</u></b>	<b><u>4.317</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.082</u>	<u>2.510</u>	<u>8.774</u>	<u>2.261</u>

Koncernen har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 1,08%- 2,80%. Aftalerne udløber i perioden 2020-2036

Moderselskabet har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 1,08% - 2,80%. Aftalerne udløber i perioden 2020-2036

## Noter

---

### 23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 678,9 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 1.342 mio. kr.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 740 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 1.464 mio. kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 2.000.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør kr. 18,7 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 20.000.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør kr. 13,7 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er stillet ejerpantebreve i alt stort kr. 3.000.000 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør kr. 66,3 mio.

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

- Ejerpantebrev stort kr. 500.000 med sikkerhed i aktiver, med en bogført værdi på kr. 14,5 mio.
- Ejerpantebrev stort kr. 3.600.000 med sikkerhed i aktiver, med en bogført værdi på kr. 9,8 mio.
- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i aktiver, med en bogført værdi på kr. 8,1 mio.

### 24. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået en operationel leasingaftale med en restløbetid på 42 måneder. Den månedlige leasingafgift udgør kr. 639 ekskl. moms, hvilket svarer til en restleasingforpligtelse på kr. 26.838.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Den tilknyttede virksomhed har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 30. september 2019.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en associeret virksomheds engagement med pengeinstitut. Den associerede virksomhed har positive kapitalforhold.

## Noter

---

### 24. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat udgør 1.866 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 25. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Jørgen Pedersen, Klostermarken 3A, 1, 9000 Aalborg, aktionær

#### Øvrige nærtstående parter

Palle W. Hansen, Aalborg A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

PR Holding ApS, Aalborg, ejerandel 100 %

PR Ejendommen A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

JGP A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg, ejerandel 50 %

Skeldalen ApS, Aalborg, Ejerandel 25 %

Ejendommen Royal I/S, Aalborg, ejerandel 50 %

Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg, ejerandel 50 %



## Noter

---

	Koncern	
	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>26. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	632	789
Afskrivninger	0	406
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.349	-3.360
Andre finansielle indtægter	-59	-207
Øvrige finansielle omkostninger	8.043	10.665
Værdiregulering af ejendomme	-17.522	-44.078
Skat af årets resultat	11.212	17.186
	<u><b>-43</b></u>	<u><b>-18.599</b></u>
<b>27. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	240	-1.095
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	1.177	1.550
	<u><b>1.417</b></u>	<u><b>455</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill..

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 i egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

##### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-100 år	0 %
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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 overtagelsesmetoden.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### 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.

### Varebeholdninger

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

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdien 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 er-statning 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 det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entrepriseomsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### 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 virksomheder og aktiviteter samt 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.