

PWH Ejendomme A/S

Thorndahlsvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 89 49 65 19

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2019.

Stig Ejler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
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 2017/18 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 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 15. januar 2019

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 2017 - 30. september 2018, 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 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 og 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 eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 15. januar 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

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 Karen Bock
Direktion	Jørgen G. Pedersen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Børge Nielsen, Hasserisvej 174, 9000 Aalborg

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af ordinær primær drift	88.893	98.087	161.712	222.349	36.857
Finansielle poster, netto	-7.504	-10.202	-11.728	-10.016	-12.945
Årets resultat	64.203	68.707	116.901	167.023	17.927
Balance:					
Balancesum	1.490.036	1.383.573	1.202.456	997.935	752.959
Investeringer i materielle anlægsaktiver	85.791	126.725	93.476	39.432	29.699
Egenkapital	579.976	516.187	446.456	328.212	159.438
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	29.650	26.703	21.779	18.523	11.428
Investeringsaktivitet	-35.095	-126.330	-85.488	-39.652	-30.713
Finansieringsaktivitet	29.367	93.734	52.117	37.635	10.720
Pengestrømme i alt	23.922	-5.893	-11.592	16.506	-8.565
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	29	34	32	34	35
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	38,9	37,3	37,1	32,9	21,2
Egenkapitalforrentning	11,7	14,3	30,2	68,5	11,9

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 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 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 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 2017/18 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på 37,6 mio. kr. for koncernen (2016/17: 57,7 mio kr.) samt 36,6 mio. kr. for selskabet (2016/17: 49 mio. kr.)

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens drift har i regnskabsåret 2017/18 været tilfredsstillende og lever op til det forventede. Resultatet af ejendommene før værdireguleringer er på samme niveau som regnskabsåret 2016/17 tillagt resultatet af de i året købte ejendomme.

Der er i året gennemført forbedringer og køb af ejendomme for 86 mio. kr. og salg af ejendomme for 34,1 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter 1.400 mio. kr. før indregning af årets værdiregulering

Koncernens aktiviteter i tømrer-branchen i Palle W Hansen A/S har udvist stigende aktivitet og stigende overskud i året.

I årets resultat før skat indgår positiv værdiregulering af ejendomme med 44 mio. kr.

Årets resultat udviser et overskud på 64,2 mio. kr. og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning 580 mio. kr.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Renterisici:

En del af koncernens aktiviteter er finansieret ved variabelt forrentede lån. Selskabets 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 selskabets 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 2017/18.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	
	56.938	52.435	39.235	36.085	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	44.078	58.174	41.703	49.280
1	Personaleomkostninger	-11.469	-11.846	-859	-1.424
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-789	-705	-105	-105
	Andre driftsindtægter	135	29	0	0
	Driftsresultat	88.893	98.087	79.974	83.836
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	10.653	10.135
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.360	454	-834	0
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	128	345
	Andre finansielle indtægter	207	273	171	217
2	Nedskrivning af finansielle aktiver	-406	-55	-406	-55
3	Øvrige finansielle omkostninger	-10.665	-10.874	-10.198	-9.246
	Resultat før skat	81.389	87.885	79.488	85.232
4	Skat af årets resultat	-17.186	-19.178	-15.259	-16.498
5	Årets resultat	64.203	68.707	64.229	68.734

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	0	191	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	191	0	0
7	Grunde og bygninger	1.419	1.445	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.417	2.144	222	327
9	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	200	19.869	0	19.869
10	Investeringsejendomme	1.414.010	1.315.880	1.294.735	1.200.721
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.418.046	1.339.338	1.294.957	1.220.917
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	76.900	66.636
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	10.985	7.826	0	834
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	29	21	29	20
	Finansielle anlægsaktiver i alt	11.014	7.847	76.929	67.490
	Anlægsaktiver i alt	1.429.060	1.347.376	1.371.886	1.288.407

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Note					
Omsætningsaktiver					
	Fremstillede varer og handelsvarer	6	6	0	0
	Varebeholdninger i alt	6	6	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.190	5.985	0	0
15	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.044	1.620	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	6.012	7.598
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.758	2.156	5.320	1.726
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	909	1.489
	Andre tilgodehavender	1.855	2.408	733	1.291
16	Periodeafgrænsningsposter	69	57	31	25
	Tilgodehavender i alt	12.916	12.226	13.005	12.129
	Likvide beholdninger	48.054	23.965	29.679	3.372
	Omsætningsaktiver i alt	60.976	36.197	42.684	15.501
	Aktiver i alt	1.490.036	1.383.573	1.414.570	1.303.908

Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver					
Egenkapital					
17	Virksomhedskapital	100.000	100.000	100.000	100.000
18	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.131	5.825	74.088	63.823
19	Overført resultat	467.845	410.362	408.669	355.118
	Egenkapital i alt	579.976	516.187	582.757	518.941
Hensatte forpligtelser					
20	Hensættelser til udskudt skat	128.749	120.906	115.632	108.699
	Hensatte forpligtelser i alt	128.749	120.906	115.632	108.699
Gældsforpligtelser					
21	Gæld til realkreditinstitutter	714.419	686.294	654.213	626.281
22	Anden gæld	4.766	3.797	4.317	3.797
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	719.185	690.091	658.530	630.078

Balance 30. september

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Note					
	Kortfristet del af langfristet gæld	15.922	14.427	15.297	12.712
	Gæld til pengeinstitutter	167	0	167	0
15	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	1.305	1.543	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.325	3.883	884	1.788
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.395	946
	Gæld til associerede virksomheder	60	5	61	7
	Selskabsskat	8.308	4.929	8.308	4.929
	Anden gæld	34.039	31.602	28.539	25.808
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>62.126</u>	<u>56.389</u>	<u>57.651</u>	<u>46.190</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>781.311</u>	<u>746.480</u>	<u>716.181</u>	<u>676.268</u>
	Passiver i alt	<u>1.490.036</u>	<u>1.383.573</u>	<u>1.414.570</u>	<u>1.303.908</u>
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
24	Eventualposter				
25	Nærtstående parter				

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2016	100.000	5.571	340.885	446.456
Resultatandel	0	254	68.454	68.708
Kursregulering af swap-aftale	0	0	1.023	1.023
Egenkapital 1. oktober 2017	100.000	5.825	410.362	516.187
Resultatandel	0	6.506	57.897	64.403
Udloddet udbytte	0	-200	0	-200
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-414	-414
	100.000	12.131	467.845	579.976

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 2016	100.000	52.511	296.673	449.184
Resultatandel	0	10.134	58.600	68.734
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	1.178	0	1.178
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-155	-155
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
	100.000	74.088	408.669	582.757

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Årets resultat	64.203	68.707
26 Reguleringer	-18.599	-28.089
27 Ændring i driftskapital	455	1.564
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	46.059	42.182
Renteindbetalinger og lignende	91	58
Renteudbetalinger og lignende	-10.650	-10.872
Pengestrøm fra ordinær drift	35.500	31.368
Betalt selskabsskat	-5.850	-4.665
Pengestrømme fra driftsaktivitet	29.650	26.703
Køb af materielle anlægsaktiver	-66.809	-126.725
Salg af materielle anlægsaktiver	31.514	2.029
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-1.834
Modtagne udbytter	200	200
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-35.095	-126.330
Nettooptagelse af lån	29.367	93.734
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	29.367	93.734
Ændring i likvider	23.922	-5.893
Likvider 1. oktober 2017	23.965	29.858
Likvider 30. september 2018	47.887	23.965
Likvider		
Likvide beholdninger	48.054	23.965
Gæld til pengeinstitutter	-167	0
Likvider 30. september 2018	47.887	23.965

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	9.471	9.776	728	1.231
Pensioner	1.489	1.524	91	161
Andre omkostninger til social sikring	266	288	31	28
Personaleomkostninger i øvrigt	243	258	9	4
	11.469	11.846	859	1.424
Direktion	573	496	0	0
Bestyrelse	6	3	0	0
	579	499	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	29	34	1	4
2. Nedskrivning af finansielle aktiver				
Nedskrivning af udlån	406	55	406	55
	406	55	406	55
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	133	69
Andre finansielle omkostninger	10.665	10.874	10.065	9.177
	10.665	10.874	10.198	9.246
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	10.084	5.649	8.318	4.492
Årets regulering af udskudt skat	7.102	13.529	6.941	12.006
	17.186	19.178	15.259	16.498

Noter

	Modervirksomhed	
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.654	10.135
Overføres til overført resultat	53.575	58.599
Disponeret i alt	64.229	68.734
	Koncern	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
6. Goodwill		
Kostpris 1. oktober 2017	1.271	1.271
Kostpris 30. september 2018	1.271	1.271
Afskrivninger 1. oktober 2017	-1.080	-826
Årets afskrivninger	-191	-254
Afskrivninger 30. september 2018	-1.271	-1.080
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	0	191
	Koncern	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
7. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017	1.871	1.871
Kostpris 30. september 2018	1.871	1.871
Afskrivninger 1. oktober 2017	-426	-400
Årets afskrivninger	-26	-26
Afskrivninger 30. september 2018	-452	-426
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	1.419	1.445

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2017	6.433	5.630	630	630
Tilgang i årets løb	845	907	0	0
Afgang i årets løb	-610	-104	0	0
Kostpris 30. september 2018	6.668	6.433	630	630
Afskrivninger 1. oktober 2017	-4.289	-3.968	-303	-198
Årets afskrivninger	-572	-425	-105	-105
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	610	104	0	0
Afskrivninger 30. september 2018	-4.251	-4.289	-408	-303
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	2.417	2.144	222	327
	Koncern	Koncern	Modervirksomhed	Modervirksomhed
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
9. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. oktober 2017	19.869	5.620	19.869	5.620
Tilgang i årets løb	200	19.869	0	19.869
Afgang i årets løb	-19.869	-5.620	-19.869	-5.620
Kostpris 30. september 2018	200	19.869	0	19.869
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	200	19.869	0	19.869

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
10. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober 2017	833.689	722.371	767.176	661.649
Tilgang i årets løb	85.858	112.521	85.791	105.527
Afgang i årets løb	-14.314	-1.203	-22.251	0
Kostpris 30. september 2018	905.233	833.689	830.716	767.176
Opskrivninger 1. oktober 2017	482.191	424.799	433.544	384.265
Årets regulering til dagsværdi	37.622	57.689	36.639	49.280
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-11.036	-297	-6.164	0
Opskrivninger 30. september 2018	508.777	482.191	464.019	433.545
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	1.414.010	1.315.880	1.294.735	1.200.721

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)	0,13-6,36
Gennemsnitlig afkastprocent (koncern)	3,29
Afkastsatser (moder - Aalborg)	0,13-8,57
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - Aalborg)	3,27
Afkastprocenter (moder - København)	1,40-3,42
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - København)	2,61

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 207 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuvæ-
rende 580 mio. kr. til 419 mio. kr.

For moderselskabet vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af
investeringsejendommene reduceres med 192 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret
fra de nuværende 583 mio. kr. til 433 mio. kr.

Noter

	Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2017	2.811	2.812
Kostpris 30. september 2018	2.811	2.812
Opskrivninger 1. oktober 2017	64.904	53.337
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.845	10.389
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	-389	1.178
Opskrivninger 30. september 2018	75.360	64.904
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2017	-1.080	-826
Årets afskrivninger på goodwill	-191	-254
Afskrivninger på goodwill 30. september 2018	-1.271	-1.080
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	76.900	66.636

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
Palle W. Hansen, Aalborg A/S, Aalborg	100 %	19.277	2.303
JGP A/S, Aalborg	100 %	19.276	4.319
PR Holding ApS, Aalborg	100 %	38.348	2.702
		76.901	9.324

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
12. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2017	2.501	667	1.334	500
Tilgang i årets løb	0	1.834	0	834
Kostpris 30. september 2018	2.501	2.501	1.334	1.334
Opskrivninger 1. oktober 2017	5.325	5.071	-500	-500
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.193	454	0	0
Udbytte	-200	-200	0	0
Nedskrivning	-834	0	-834	0
Opskrivninger 30. september 2018	8.484	5.325	-1.334	-500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	10.985	7.826	0	834

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg	50 %	-787	-101
Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg	50 %	20.386	8.403
		19.599	8.302

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
13. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober 2017	38	38	37	37
Kostpris 30. september 2018	38	38	37	37
Op/nedskrivninger 1. oktober 2017	-17	-17	-17	-17
Årets op/nedskrivninger	8	0	9	0
Op/nedskrivninger 30. september 2018	-9	-17	-8	-17
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	29	21	29	20

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
14. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. oktober 2017	1.459	1.459	1.459	1.459
Kostpris 30. september 2018	1.459	1.459	1.459	1.459
Nedskrivninger 1. oktober 2017	-1.459	-1.459	-1.459	-1.459
Nedskrivninger 30. september 2018	-1.459	-1.459	-1.459	-1.459
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	0	0	0	0

Noter

	Koncern	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
15. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	36.772	31.772
Modtagne acontobetalinger	-37.033	-31.695
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	-261	77
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (Omsætningsaktiver)	1.044	1.620
Igangværende arbejder for fremmed regning (Modtagne forudbetalinger)	-1.305	-1.543
	-261	77

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
16. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte omkostninger	69	57	31	25
	69	57	31	25

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
17. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	100.000	100.000	100.000	100.000
	100.000	100.000	100.000	100.000

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.

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 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
18. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	5.825	5.571	63.823	52.511
Resultatandel	6.506	454	10.654	10.134
Udloddet udbytte	-200	-200	0	0
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	0	-389	1.178
	12.131	5.825	74.088	63.823
	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
19. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2017	410.362	340.885	355.118	296.673
Årets overførte overskud eller underskud	57.897	68.454	53.575	58.600
Kursregulering af swap-aftale	-414	1.023	-24	-155
	467.845	410.362	408.669	355.118

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
20. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2017	120.906	107.377	108.698	96.693
Udskudt skat af årets resultat	7.843	13.529	6.934	12.006
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	0	0	0
	<u>128.749</u>	<u>120.906</u>	<u>115.632</u>	<u>108.699</u>
 Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	130.188	122.805	117.201	110.754
Omsætningsaktiver	441	205	-69	-59
Gældsforpligtelser	-1.880	-2.104	-1.500	-1.996
	<u>128.749</u>	<u>120.906</u>	<u>115.632</u>	<u>108.699</u>
	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018	30/9 2017	30/9 2018	30/9 2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
21. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	730.341	700.721	669.510	638.993
Heraf forfalder inden for 1 år	-15.922	-14.427	-15.297	-12.712
	<u>714.419</u>	<u>686.294</u>	<u>654.213</u>	<u>626.281</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>655.989</u>	<u>621.481</u>	<u>598.031</u>	<u>569.761</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2018 t.kr.	30/9 2017 t.kr.
22. Anden gæld				
Anden gæld i alt	6.077	5.924	5.578	5.547
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.311</u>	<u>-2.127</u>	<u>-1.261</u>	<u>-1.750</u>
	<u>4.766</u>	<u>3.797</u>	<u>4.317</u>	<u>3.797</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.510</u>	<u>1.469</u>	<u>2.261</u>	<u>1.469</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 2018 - 2036.

Moderselskabet har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 2,14 - 2,80%. Aftalerne udløber i perioden 2018 - 2036.

Noter

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 669,5 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.295 mio. kr.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 730 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.414 mio. kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 2.000.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 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 2018 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 2018 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 er part i en enkelt igangværende voldgiftssag. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne voldgiftssag ikke vil påvirke koncernens finansielle stilling.

Koncernen har indgået en operationel leasingaftale med en restløbetid på 54 måneder. Den månedlige leasingafgift ufgør kr. 639 ekskl. moms, hvilket svarer til en restleasingforpligtelse på kr. 34.506.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Den tilknyttede virksomhed har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 30. september 2018.

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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 8.308 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	
	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
26. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	789	705
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	406	55
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.360	-454
Andre finansielle indtægter	-207	-273
Øvrige finansielle omkostninger	10.665	10.874
Værdiregulering af ejendomme	-44.078	-58.174
Skat af årets resultat	17.186	19.178
	<u>-18.599</u>	<u>-28.089</u>
27. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.095	-1.761
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	1.550	3.325
	<u>455</u>	<u>1.564</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, 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.

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 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 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 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).

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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.