

PWH Ejendomme A/S

Thorndahlsvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 89 49 65 19

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2018.

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 2016 - 30. september 2017	
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 2016/17 for PWH Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 18. december 2017

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 2016 - 30. september 2017, 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 2017, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 regnskabsbrugere 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 18. december 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PWH Ejendomme A/S
Thorndahlsvej 8
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 89 49 65 19
Stiftet: 7. maj 1984
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Stig Ejler Jensen, Formand
Jørgen G. Pedersen
Mads Guldbæk Jensen
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

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af ordinær primær drift	98.087	161.712	222.349	36.857	24.059
Finansielle poster, netto	-10.202	-11.728	-10.016	-12.945	-11.474
Årets resultat	68.707	116.901	167.023	17.927	12.939
Balance:					
Balancesum	1.383.573	1.202.456	997.935	752.959	737.472
Investeringer i materielle anlægsaktiver	126.725	93.476	39.432	29.699	48.951
Egenkapital	516.187	446.456	328.212	159.438	142.789
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	26.703	21.779	18.523	11.428	20.633
Investeringsaktivitet	-126.330	-85.488	-39.652	-30.713	-38.350
Finansieringsaktivitet	93.734	52.117	37.635	10.720	34.644
Pengestrømme i alt	-5.893	-11.592	16.506	-8.565	16.927
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	34	32	34	35	44
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	37,3	37,1	32,9	21,2	19,4
Egenkapitalforrentning	14,3	30,2	68,5	11,9	18,1
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 yderst 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.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomstypen, 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 følsomhedsanalysen 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 2016/17 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på 57,7 mio. kr. (2015/16: 130 mio. kr.).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens drift har i regnskabsåret 2016/17 været tilfredsstillende og lever op til det forventede. Resultatet af ejendommene har i 2016/17 været stigende sammenholdt med sidste regnskabsår som følge af en udvidelse af ejendomsporteføljen.

Der er i året gennemført forbedringer og køb af ejendomme for 113 mio. kr. og salg af ejendomme for 2 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter 1,250 mio. kr. før indregning af årets værdireguleringer.

I årets resultat før skat indgår positiv værdiregulering af ejendomme med 57,7 mio. kr.

Årets resultat udviser et overskud på 68,7 mio. kr. og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning 516 mio. kr.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Renterisici:

En del af koncernens aktiviteter er finansieret ved variabelt forrentede lån. 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 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 2016/17.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	52.435	48.122	36.085	31.382
Værdiregulering af investeringsejendomme	58.174	126.878	49.280	96.384
1 Personaleomkostninger	-11.846	-12.641	-1.424	-1.406
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-705	-647	-105	-89
Andre driftsindtægter	29	0	0	0
Driftsresultat	98.087	161.712	83.836	126.271
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	10.135	26.184
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	454	13	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	345	155
Andre finansielle indtægter	273	92	217	53
2 Nedskrivning af finansielle aktiver	-55	-981	-55	-981
3 Øvrige finansielle omkostninger	-10.874	-10.852	-9.246	-9.129
Resultat før skat	87.885	149.984	85.232	142.553
4 Skat af årets resultat	-19.178	-33.083	-16.498	-25.635
5 Årets resultat	68.707	116.901	68.734	116.918

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver					
6	Goodwill	191	445	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver				
	i alt	<u>191</u>	<u>445</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Grunde og bygninger	1.445	1.471	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.144	1.662	327	433
9	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	19.869	5.620	19.869	5.620
10	Investeringsejendomme	<u>1.315.880</u>	<u>1.147.170</u>	<u>1.200.721</u>	<u>1.045.914</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.339.338</u>	<u>1.155.923</u>	<u>1.220.917</u>	<u>1.051.967</u>
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	66.636	55.323
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.826	5.738	834	0
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.847</u>	<u>5.759</u>	<u>67.490</u>	<u>55.343</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.347.376</u>	<u>1.162.127</u>	<u>1.288.407</u>	<u>1.107.310</u>

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Note					
Omsætningsaktiver					
	Fremstillede varer og handelsvarer	6	6	0	0
	Varebeholdninger i alt	6	6	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.985	4.942	0	0
15	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.620	2.258	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	7.598	5.361
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.156	1.308	1.726	1.108
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.489	507
	Andre tilgodehavender	2.408	1.942	1.291	1.842
16	Periodeafgrænsningsposter	57	15	25	0
	Tilgodehavender i alt	12.226	10.465	12.129	8.818
	Likvide beholdninger	23.965	29.858	3.372	11.219
	Omsætningsaktiver i alt	36.197	40.329	15.501	20.037
	Aktiver i alt	1.383.573	1.202.456	1.303.908	1.127.347

Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver					
<u>Note</u>					
Egenkapital					
17	Virksomhedskapital	100.000	100.000	100.000	100.000
18	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.825	5.571	63.824	52.511
19	Overført resultat	410.362	340.885	355.118	296.672
	Egenkapital i alt	516.187	446.456	518.942	449.183
Hensatte forpligtelser					
20	Hensættelser til udskudt skat	120.906	107.377	108.699	96.693
	Hensatte forpligtelser i alt	120.906	107.377	108.699	96.693
Gældsforpligtelser					
21	Gæld til realkreditinstitutter	686.294	596.838	626.281	540.387
22	Anden gæld	3.797	4.056	3.797	3.678
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	690.091	600.894	630.078	544.065

Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2017 t.kr.	2016 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver					
<u>Note</u>					
	Kortfristet del af langfristet gæld	14.427	10.366	12.712	9.980
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	20	0	0
15	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	1.543	826	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.883	3.516	1.788	696
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	946	121
	Gæld til associerede virksomheder	5	6	6	8
	Selskabsskat	4.929	3.657	4.929	3.657
	Anden gæld	31.602	29.338	25.808	22.944
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.389	47.729	46.189	37.406
	Gældsforpligtelser i alt	746.480	648.623	676.267	581.471
	Passiver i alt	1.383.573	1.202.456	1.303.908	1.127.347
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
24	Eventualposter				
25	Nærtstående parter				

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksomhedskapi- tal t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2015	5.000	5.258	317.955	328.213
Resultatandel	0	313	116.587	116.900
Kapitalforhøjelse	95.000	0	-95.000	0
Kursregulering af swap-aftale	0	0	1.343	1.343
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
	100.000	5.825	410.362	516.187

Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapi- tal t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2015	5.000	24.807	301.116	330.923
Resultatandel	0	26.684	90.234	116.918
Kapitalforhøjelse	95.000	0	0	95.000
Egenkapitalregulering i				
dattervirksomhed	0	1.020	0	1.020
Kursregulering af swap-aftale	0	0	322	322
Overført til virksomhedskapital	0	0	-95.000	-95.000
Egenkapital 1. oktober 2016	100.000	52.511	296.673	449.184
Resultatandel	0	10.135	58.600	68.735
Egenkapitalregulering i				
dattervirksomhed	0	1.178	0	1.178
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-155	-155
	100.000	63.824	355.118	518.942

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	Koncern	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Årets resultat	68.707	116.901
26 Reguleringer	-28.089	-81.978
27 Ændring i driftskapital	1.564	3.000
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	42.182	37.923
Renteindbetalinger og lignende	58	56
Renteudbetalinger og lignende	-10.872	-10.852
Pengestrøm fra ordinær drift	31.368	27.127
Betalt selskabsskat	-4.665	-5.348
Pengestrømme fra driftsaktivitet	26.703	21.779
Køb af materielle anlægsaktiver	-126.725	-93.477
Salg af materielle anlægsaktiver	2.029	7.840
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.834	0
Modtagne udbytter	200	200
Udlån	0	-51
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-126.330	-85.488
Netto optagelse af langfristet gæld	93.734	52.117
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	93.734	52.117
Ændring i likvider	-5.893	-11.592
Likvider 1. oktober 2016	29.858	41.450
Likvider 30. september 2017	23.965	29.858
Likvider		
Likvide beholdninger	23.965	29.858
Likvider 30. september 2017	23.965	29.858

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	9.776	10.587	1.231	1.182
Pensioner	1.524	1.498	161	160
Andre omkostninger til social sikring	288	294	28	42
Personaleomkostninger i øvrigt	258	262	4	22
	11.846	12.641	1.424	1.406
Direktion	496	505	0	0
Bestyrelse	3	0	0	0
	499	505	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	34	32	4	3
2. Nedskrivning af finansielle aktiver				
Nedskrivning af udlån	55	981	55	981
	55	981	55	981
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	69	55
Andre finansielle omkostninger	10.874	10.852	9.177	9.074
	10.874	10.852	9.246	9.129
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	5.649	3.814	4.492	3.594
Årets regulering af udskudt skat	13.529	29.269	12.006	22.041
	19.178	33.083	16.498	25.635

Noter

	Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.135	26.684
Overføres til overført resultat	58.599	90.234
Disponeret i alt	68.734	116.918

	Koncern	
	30/9 2017	30/9 2016
	t.kr.	t.kr.
6. Goodwill		
Kostpris 1. oktober 2016	1.271	1.271
Kostpris 30. september 2017	1.271	1.271
Afskrivninger 1. oktober 2016	-826	-572
Årets afskrivninger	-254	-254
Afskrivninger 30. september 2017	-1.080	-826
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	191	445

	Koncern	
	30/9 2017	30/9 2016
	t.kr.	t.kr.
7. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016	1.871	1.871
Kostpris 30. september 2017	1.871	1.871
Afskrivninger 1. oktober 2016	-400	-382
Årets afskrivninger	-26	-18
Afskrivninger 30. september 2017	-426	-400
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	1.445	1.471

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2016	5.630	5.276	630	470
Tilgang i årets løb	907	578	0	160
Afgang i årets løb	-104	-224	0	0
Kostpris 30. september 2017	6.433	5.630	630	630
Afskrivninger 1. oktober 2016	-3.968	-3.800	-198	-108
Årets afskrivninger	-425	-390	-105	-89
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	104	222	0	0
Afskrivninger 30. september 2017	-4.289	-3.968	-303	-197
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	2.144	1.662	327	433
	Koncern	Koncern	Modervirksomhed	Modervirksomhed
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
9. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. oktober 2016	5.620	29.900	5.620	29.900
Tilgang i årets løb	19.869	5.620	19.869	5.620
Afgang i årets løb	-5.620	-29.900	-5.620	-29.900
Kostpris 30. september 2017	19.869	5.620	19.869	5.620
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	19.869	5.620	19.869	5.620

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
10. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober 2016	722.371	612.941	661.649	551.949
Tilgang i årets løb	112.521	117.178	105.527	117.448
Afgang i årets løb	-1.203	-7.748	0	-7.748
Kostpris 30. september 2017	833.689	722.371	767.176	661.649
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	424.799	295.042	384.265	285.157
Årets regulering til dagsværdi	57.689	129.757	49.280	99.108
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-297	0	0	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2017	482.191	424.799	433.545	384.265
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	1.315.880	1.147.170	1.200.721	1.045.914

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:

Afkastprocenter (koncern)	1,52 - 5,24
Gennemsnitlig afkastprocent (koncern)	3,31
Afkastprocenter (moder - Aalborg)	0,38 - 9,98
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - Aalborg)	3,28
Afkastprocenter (moder - København)	1,52 - 3,98
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - København)	2,86

Noter

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 investeringsejendommene reduceres med 187 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 516 mio. kr. til 374 mio. kr.

For moderselskabet vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 169 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 518,9 mio. kr. til 387 mio. kr.

Noter

	Modervirksomhed		
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	
11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. oktober 2016	2.812	2.812	
Kostpris 30. september 2017	2.812	2.812	
Opskrivninger 1. oktober 2016	53.337	25.879	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.389	26.438	
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	1.178	1.020	
Opskrivninger 30. september 2017	64.904	53.337	
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2016	-826	-572	
Årets afskrivninger på goodwill	-254	-254	
Afskrivninger på goodwill 30. september 2017	-1.080	-826	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	66.636	55.323	
I regnskabsposten indgår goodwill med	191	445	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
Palle W. Hansen, Aalborg A/S, Aalborg	100 %	16.974	2.048
JGP A/S, Aalborg	100 %	14.956	1.125
PR Holding ApS, Aalborg	100 %	36.034	7.958
		67.964	11.131

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
12. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2016	667	667	500	500
Tilgang i årets løb	1.834	0	834	0
Kostpris 30. september 2017	2.501	667	1.334	500
Opskrivninger 1. oktober 2016	5.071	5.258	-500	-500
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	454	13	0	0
Udbytte	-200	-200	0	0
Opskrivninger 30. september 2017	5.325	5.071	-500	-500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	7.826	5.738	834	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg	50 %	-787	-101
Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg	50 %	12.383	907
		11.596	806

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
13. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober 2016	38	38	37	37
Kostpris 30. september 2017	38	38	37	37
Nedskrivninger 1. oktober 2016	-17	-17	-17	-17
Nedskrivninger 30. september 2017	-17	-17	-17	-17
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	21	21	20	20
	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
14. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. oktober 2016	1.459	1.408	1.459	1.408
Tilgang i årets løb	0	51	0	51
Kostpris 30. september 2017	1.459	1.459	1.459	1.459
Nedskrivninger 1. oktober 2016	-1.459	-508	-1.459	-508
Årets nedskrivninger	0	-951	0	-951
Nedskrivninger 30. september 2017	-1.459	-1.459	-1.459	-1.459
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	0	0	0	0

Noter

	Koncern	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
15. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	31.772	20.400
Modtagne acontobetalinger	-31.695	-18.968
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	77	1.432
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (Omsætningsaktiver)	1.620	2.258
Igangværende arbejder for fremmed regning (Modtagne forudbetalinger)	-1.543	-826
	77	1.432

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
16. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring	57	15	25	0
	57	15	25	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
17. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	100.000	5.000	100.000	5.000
Kapitalforhøjelse	0	95.000	0	95.000
	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.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
18. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2016	5.571	5.258	52.511	24.807
Resultatandel	454	513	10.135	26.684
Udloddet udbytte	-200	-200	0	0
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	0	1.178	1.020
	5.825	5.571	63.824	52.511

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
19. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2016	340.885	317.955	296.673	301.116
Årets overførte overskud eller underskud	68.454	116.587	58.600	90.234
Kursregulering af swap-aftale	1.023	1.343	-155	322
Overført til virksomhedskapital	0	-95.000	0	-95.000
	410.362	340.885	355.118	296.672

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
20. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2016	107.377	78.108	96.693	74.652
Udskudt skat af årets resultat	13.529	29.269	12.006	22.041
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	0	0	0
	120.906	107.377	108.699	96.693
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	122.805	109.350	110.754	98.867
Omsætningsaktiver	205	290	-59	-51
Gældsforpligtelser	-2.104	-2.233	-1.996	-2.123
Fremført underskud fra tidligere år	0	-30	0	0
	120.906	107.377	108.699	96.693

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
21. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	700.721	607.204	638.993	550.367
Heraf forfalder inden for 1 år	-14.427	-10.366	-12.712	-9.980
	686.294	596.838	626.281	540.387
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	621.481	534.863	569.761	486.350

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.	30/9 2017 t.kr.	30/9 2016 t.kr.
22. Anden gæld				
Anden gæld i alt	5.924	7.235	5.547	5.348
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.127</u>	<u>-3.179</u>	<u>-1.750</u>	<u>-1.670</u>
	<u>3.797</u>	<u>4.056</u>	<u>3.797</u>	<u>3.678</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.469</u>	<u>0</u>	<u>1.469</u>	<u>0</u>

Koncernen har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 2,14 - 4,71%. Aftalerne udløber i perioden 2017 - 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, 636,6 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.200 mio. kr.

Danske Bank har stillet garanti på 15,3 mio. kr. i forbindelse med selskabets køb af ejendomme.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 698,7 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2017 udgør 1.315 mio. kr.

Danske Bank har stillet garanti på 15,3 mio. kr. i forbindelse med koncernens køb af ejendomme

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

- Dronningens Tværgade, Nørresundby

Ovennævnte ejerpantebrev er tinglyst i aktiver, som i balancen er bogført til kr. 18,7 mio.

Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

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

- Mellem Broerne 1-5

Ovennævnte ejerpantebrev er tinglyst i aktiver, som i balancen er bogført til kr. 13,7 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 ejendommene:

- Gravensgade 13, Aalborg

- Sjællandsgade 47, Aalborg

- Sjællandsgade 49, Aalborg

- Kastetvej 76, Aalborg

- Kærbyparken 30-38, Aalborg

Ovennævnte sikkerheder har pant i aktiver som i balancen er bogført til 66,3 mio. kr.

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

- Ejerpantebrev stort kr. 500.000 med sikkerhed i Vesterbro 85-87, bogført værdi kr. 14,5 mio.

- Ejerpantebrev stort kr. 3.600.000 med sikkerhed i Sjællandsgade 49, bogført værdi kr. 9,8 mio.

- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i Kærbyparken 30-38, bogført værdi kr. 8,1 mio.

Noter

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 ud over de tilgodehavender, der er indregnet i balancen pr. 30. september 2017.

Koncernen har indgået en operationel leasingaftale med en restløbetid på 11 måneder. Den månedlige leasingafgift ufgør t.kr. 1.134 ekskl. moms, hvilket svarer til en restleasingforpligtelse på kr. 12.474.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Den tilknyttede virksomhed har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 30. september 2017.

Sambeskatning

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

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 4.929 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

Noter

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 %

Transaktioner

Selskabet har valgt at anvende undtagelsesbestemmelsen jf. årsregnskabslovens § 98 c stk 7 og kun oplyse om transaktioner som ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Alle transaktioner er sket på markedsvilkår.

26. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	705	648
Nedskrivninger af finansielle aktiver	55	981
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-454	-13
Andre finansielle indtægter	-273	-92
Øvrige finansielle omkostninger	10.874	10.852
Værdi regulering af ejendomme	-58.174	-127.437
Skat af årets resultat	19.178	33.083
	-28.089	-81.978

27. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-1.761	-2.379
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	3.325	5.379
	1.564	3.000

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investerings-ejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med § 4 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, og den har kun virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående er der ikke sket ændringer i anvendt regnskabspraksis. Årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Koncernregnskabet

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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).

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 %

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme

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

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 fastsat på baggrund af officielle markedsrapporter danner grundlag for ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samtidig.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende 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.

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. Sidste år blev gælden målt til kursværdi.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og fi-nansieringsaktivitet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.