

PWH Ejendomme A/S

c/o Prodomus Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 89 49 65 19

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2024.

Stig Ejler Jensen
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 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	33

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. februar 2024

Direktion

Mads Guldbæk Jensen

Bestyrelse

Jørgen G. Pedersen
Formand

Stig Ejler Jensen

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 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 tilsi-desættelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 7. februar 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen
statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

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

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af primær drift	41.538	104.780	327.952	124.719	59.005
Finansielle poster, netto	-17.714	-6.136	-1.164	-6.697	-5.635
Årets resultat	18.483	77.016	255.977	92.271	42.159
Balance:					
Balancesum	2.199.739	2.183.532	2.030.621	1.725.560	1.544.432
Investeringer i materielle anlægsaktiver	33.505	51.363	3.917	107.631	36.514
Egenkapital	1.081.170	1.062.786	966.319	705.327	610.770
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	19.429	33.927	30.396	36.811	26.183
Investeringsaktivitet	-20.783	-65.123	-6.573	-106.868	-32.114
Finansieringsaktivitet	-150	35.828	-31.147	40.126	9.652
Pengestrømme i alt	-1.504	4.632	-7.324	-29.931	3.721
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	20	23	24	27	25
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	49,1	48,7	47,6	40,9	39,5
Egenkapitalforrentning	1,7	7,6	30,6	14,0	7,1

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

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

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.

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

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

Ledelsen gennemgår årligt de forudsætninger, som ligger til grund for ejendommenes værdiansættelse, herunder den budgetterede nettoindtjening og afkastkrav. Forudsætningerne vil således løbende ændre sig som følge af historiske erfaringer eller såfremt ledelsen i øvrigt finder det forsvarligt og realistisk. Der henvises til beskrivelse af ændring i regnskabsmæssige skøn i anvendt regnskabspraksis samt note om investeringsejendomme.

De anvendte afkastkrav og dermed værdireguleringerne har væsentlig betydning for selskabets og koncernens resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalyse i note 7.

Der er i regnskabsåret 2022/23 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på - 4,3 mio. kr. for koncernen (2021/22: 62,4 mio. kr.) samt - 4,5 mio. kr. for selskabet (2021/22: 55,2 mio. kr.)

Det er ledelsens vurdering, at ejendommenes værdiansættelse er i overensstemmelse med den aktuelle markedsværdi af ejendomsporteføljen. Markederne er illikvide, hvilket medfører større usikkerhed omkring markedsværdierne.

Koncernens gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 3,24 % for ejendomme beliggende i Aalborg og 2,06 % for ejendomme beliggende i København. Afkastprocenten er et udtryk for, at der i overvejende grad er tale om ejendomme med udviklingspotentiale.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet og koncernens drift har i regnskabsåret 2022/23 været tilfredsstillende og lever op til det forventede. Resultatet af ejendommene før værdireguleringer er på samme niveau som regnskabsåret 2021/22, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger jf. årsrapporten for 2021/22.

Koncernen har i året gennemført forbedringer for 6,2 mio. kr. samt anskaffet ejendomme for 26,8 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter 2.133 mio. kr. før indregning af årets værdiregulering.

I årets resultat før skat indgår negativ værdiregulering af ejendomme med 4,3 mio. kr.

Koncernens aktiviteter i tømrer-branchen i Palle W. Hansen A/S har udvist en faldende aktivitet på baggrund af et strategisk valg om sager med større rentabilitet. Aktiviteten har fortsat givet overskud i året på niveau med sidste år, hvilket har været i overensstemmelse med forventningerne.

Moderselskabet har i regnskabsåret erhvervet de resterende kapitalandele i Bådehavnen Aalborg A/S, som indgår i koncernen pr. overtagelsestidspunktet.

Årets resultat udviser et overskud på 18,5 mio. kr. og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning 1.081 mio. kr.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventer bestyrelsen en aktivitet og et resultat af ejendommene før værdireguleringer på samme niveau med regnskabsåret 2022/23.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Renterisici

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	
	54.999	51.872	42.294	38.249	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.310	62.389	-4.500	55.210
1	Personaleomkostninger	-8.734	-9.081	-671	-632
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-417	-400	0	-16
	Driftsresultat	41.538	104.780	37.123	92.811
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5.184	8.784
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-689	375	-1.125	-108
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	477	336
	Andre finansielle indtægter	5.610	1.100	2.175	967
2	Øvrige finansielle omkostninger	-22.635	-7.611	-21.925	-6.341
	Resultat før skat	23.824	98.644	21.909	96.449
3	Skat af årets resultat	-5.341	-21.628	-3.931	-19.311
4	Årets resultat	18.483	77.016	17.978	77.138

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
5	Grunde og bygninger	1.290	1.315	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.031	1.000	0	0
7	Investeringsejendomme	2.128.464	2.099.691	1.923.985	1.905.690
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.130.785	2.102.006	1.923.985	1.905.690
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	133.767	128.877
9	Kapitalinteresse	4.298	4.434	0	321
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.692	2.421	2.692	2.421
11	Andre tilgodehavender	10.329	10.751	8.144	8.321
	Finansielle anlægsaktiver i alt	17.319	17.606	144.603	139.940
	Anlægsaktiver i alt	2.148.104	2.119.612	2.068.588	2.045.630
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	6	6	0	0
	Varebeholdninger i alt	6	6	0	0

Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Aktiver					
<u>Note</u>					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	426	2.063	0	0
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.283	2.365	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	13.586	19.198
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	3.900	0	3.900
	Tilgodehavende selskabsskat	0	137	0	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.323	1.916
	Andre tilgodehavender	5.883	4.210	3.727	2.488
13	Periodeafgrænsningsposter	41	21	0	0
	Tilgodehavender i alt	<u>7.633</u>	<u>12.696</u>	<u>19.636</u>	<u>27.502</u>
	Andre værdipapirer til kursværdi	22	5.330	0	0
	Værdipapirer i alt	<u>22</u>	<u>5.330</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
14	Likvide beholdninger	<u>43.974</u>	<u>45.888</u>	<u>29.096</u>	<u>28.039</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>51.635</u>	<u>63.920</u>	<u>48.732</u>	<u>55.541</u>
	Aktiver i alt	<u>2.199.739</u>	<u>2.183.532</u>	<u>2.117.320</u>	<u>2.101.171</u>

Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Passiver					
<u>Note</u>					
Egenkapital					
15	Virksomhedskapital	100.000	100.000	100.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.299	1.500	129.527	124.455
	Reserve for sikringstransaktioner	23.805	23.833	19.261	19.177
	Overført resultat	953.996	937.383	836.807	824.083
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	70	70	70	70
	Egenkapital i alt	1.081.170	1.062.786	1.085.665	1.067.785
Hensatte forpligtelser					
16	Hensættelser til udskudt skat	239.212	239.882	212.954	212.680
17	Andre hensatte forpligtelser	1.600	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	240.812	239.882	212.954	212.680
Gældsforpligtelser					
18	Gæld til realkreditinstitutter	815.245	814.291	726.446	727.410
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	815.245	814.291	726.446	727.410

Balance 30. september

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
Note		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
	Kortfristet del af langfristet gæld	9.952	11.984	9.472	11.462
12	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	13	436	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.168	1.712	6.993	3.271
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	32.464	31.850
	Selskabsskat	4.230	9.709	4.181	9.733
	Anden gæld	45.149	42.732	39.145	36.980
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	62.512	66.573	92.255	93.296
	Gældsforpligtelser i alt	877.757	880.864	818.701	820.706
	Passiver i alt	2.199.739	2.183.532	2.117.320	2.101.171

19 Oplysninger om dagsværdi

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

21 Eventualposter

22 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Reserve for sikringstran- saktioner t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	100.000	15.217	5.017	847.468	0	967.702
Resultatandel	0	-13.717	0	89.915	70	76.268
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	18.816	0	0	18.816
Egenkapital 1. oktober 2022	100.000	1.500	23.833	937.383	70	1.062.786
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-70	-70
Resultatandel	0	1.799	0	16.613	70	18.482
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-28	0	0	-28
	100.000	3.299	23.805	953.996	70	1.081.170

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode t.kr.	Reserve for sikringstran- saktioner t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	100.000	112.030	4.109	755.692	0	971.831
Resultatandel	0	8.677	0	68.391	70	77.138
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	15.068	0	0	15.068
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	3.748	0	0	0	3.748
Egenkapital 1. oktober 2022	100.000	124.455	19.177	824.083	70	1.067.785
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-70	-70
Resultatandel	0	5.184	0	12.724	70	17.978
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	84	0	0	84
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	-112	0	0	0	-112
	100.000	129.527	19.261	836.807	70	1.085.665

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Årets resultat	18.483	77.016
23 Reguleringer	27.778	-34.223
24 Ændring i driftskapital	5.718	3.612
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	51.979	46.405
Renteindbetalinger og lignende	1.576	1.098
Renteudbetalinger og lignende	-22.635	-5.980
Pengestrøm fra ordinær drift	30.920	41.523
Betalt selskabsskat	-11.491	-7.596
Pengestrømme fra driftsaktivitet	19.429	33.927
Køb af materielle anlægsaktiver	-27.005	-51.363
25 Køb af virksomheder og aktiviteter	-3.096	-14.010
Modtagne udbytter	250	250
Salg af værdipapirer	9.068	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-20.783	-65.123
Optagelse af langfristet gæld	10.329	38.192
Afdrag på langfristet gæld	-11.409	-14.364
Betalt udbytte	-70	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	1.000	12.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-150	35.828
Ændring i likvider	-1.504	4.632
Likvider 1. oktober 2022	21.888	14.517
Likvider fra erhvervet dattervirksomhed	590	2.739
Likvider 30. september 2023	20.974	21.888
Likvider		
Likvide beholdninger	20.974	21.888
Likvider 30. september 2023	20.974	21.888

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	7.661	7.750	577	549
Pensioner	886	1.109	81	71
Andre omkostninger til social sikring	187	222	13	12
	8.734	9.081	671	632
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	20	23	1	1
Moderselskab:				
I henhold til årsregnskabslovens §98 b, stk. 3 præsenteres ledelsesvederlag ikke. Præsentationen heraf vil medføre, at der vises beløb for et enkelt medlem af ledelsen.				
Koncernselskab:				
I henhold til årsregnskabslovens §98 b, stk. 3 præsenteres ledelsesvederlag ikke. Præsentationen heraf vil medføre, at der vises beløb for et enkelt medlem af ledelsen.				
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	964	474
Andre finansielle omkostninger	22.635	7.611	20.961	5.867
	22.635	7.611	21.925	6.341

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	6.011	6.231	3.657	5.372
Årets regulering af udskudt skat	-670	15.397	274	13.939
	5.341	21.628	3.931	19.311

	Modervirksomhed	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.184	8.677
Udbytte for regnskabsåret	70	70
Overføres til overført resultat	12.724	68.391
Disponeret i alt	17.978	77.138

	Koncern	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2022	1.871	1.871
Kostpris 30. september 2023	1.871	1.871
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-556	-530
Årets afskrivninger	-25	-26
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	-581	-556
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	1.290	1.315

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2022	6.030	6.030	324	324
Tilgang i årets løb	421	0	0	0
Afgang i årets løb	-174	0	0	0
Kostpris 30. september 2023	6.277	6.030	324	324
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-5.030	-4.656	-324	-308
Årets afskrivninger	-390	-374	0	-16
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	174	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	-5.246	-5.030	-324	-324
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	1.031	1.000	0	0
7. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober 2022	1.135.586	1.042.423	1.026.753	974.007
Tilgang i årets løb	33.083	93.163	22.794	52.745
Kostpris 30. september 2023	1.168.669	1.135.586	1.049.547	1.026.752
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	964.105	901.716	878.938	823.728
Årets regulering til dagsværdi	-4.310	62.389	-4.500	55.210
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	959.795	964.105	874.438	878.938
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	2.128.464	2.099.691	1.923.985	1.905.690

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Moderselskabets investeringsejendomme består af 83 boligejendomme på i alt 80.223 kvm. beliggende i Aalborg, central København og Frederiksberg. Der er primært tale om en ældre boligmasse med omkostningsbestemt leje.

Koncernens investeringsejendomme består af 98 boligejendomme på i alt 91.339 kvm. beliggende i Aalborg, central København og Frederiksberg. Der er primært tale om en ældre boligmasse med omkostningsbestemt leje.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel er uændret i forhold til sidste år.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
Moder gennemsnit afkastkrav, boligudlejning Aalborg (interval 2,5 - 4,75)	3,25 %	2,70 %
Moder gennemsnit afkastkrav, boligudlejning København (interval 1,4 - 3,0)	2,06 %	2,0 %
Koncern gennemsnit afkastkrav, boligudlejning Aalborg (interval 2,0 - 5,60)	3,26 %	2,72 %
Koncern gennemsnit afkastkrav, boligudlejning København (interval 1,4 - 3,0)	2,06 %	2,0 %
Moderselskabets ejendomme i Aalborg er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	18.118	19.222
Moderselskabets ejendomme i København er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	37.534	35.236
Koncernens ejendomme i Aalborg er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	18.372	19.158
Koncernens ejendomme i København er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	37.534	35.236

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Pr. 30. september 2023 er de budgetterede lejeindtægter opgjort som en annullisering af lejeindtægterne i oktober 2023 uden fradrag af tomgang. Vedligeholdelse er opgjort ud fra et individuelt skøn for de enkelte ejendomme ud fra ejendommens status (GI-ejendom)
- Pr. 30. september 2022 er de budgetterede lejeindtægter opgjort som de realiserede lejeindtægter i 2021/22 med fradrag af 2% tomgang. Vedligeholdelse er opgjort ud fra et individuelt skøn for de enkelte ejendomme ud fra ejendommens status (GI-ejendom) tillagt hensættelse til indvendig vedligeholdelse.

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør for koncernen 2.128 mio. kr. pr. 30. september 2023. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 185 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.081 mio. kr. til 937 mio. kr. Ved et fald på afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien stige med 256 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed stige fra de nuværende 1.081 mio. kr. til 1.280 mio. kr.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør for moderselskabet 1.924 mio. kr. pr. 30. september 2023. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 181 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.086 mio. kr. til 944 mio. kr. Ved et fald på afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien stige med 228 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed stige fra de nuværende 1.086 mio. kr. til 1.264 mio. kr.

Noter

	Modervirksomhed		
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. oktober 2022	2.811	2.811	
Kostpris 30. september 2023	2.811	2.811	
Opskrivninger 1. oktober 2022	127.337	114.805	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	5.184	8.784	
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	-112	3.748	
Opskrivninger 30. september 2023	132.409	127.337	
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2022	-1.271	-1.271	
Afskrivninger på goodwill 30. september 2023	-1.271	-1.271	
Modregnet i tilgodehavender	-182	0	
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	-182	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	133.767	128.877	
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	0	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
Palle W. Hansen, Aalborg A/S, Aalborg	100 %	26.265	1.676
JGP A/S, Aalborg	100 %	33.830	2.941
PR Holding ApS, Aalborg	100 %	73.673	385
PR Ejendomme A/S, Aalborg	100 %	72.707	375
Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg	100 %	16.519	2.484
Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg	100 %	-1.425	182
		221.569	8.043

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2023 t.kr.	30/9 2022 t.kr.
9. Kapitalinteresse				
Anskaffelsessum, 1. oktober 2022	2.934	3.101	1.934	1.934
Afgang i årets løb	-1.934	-167	-1.934	0
Kostpris 30. september 2023	1.000	2.934	0	1.934
Opskrivninger 1. oktober 2022	1.500	15.218	-1.612	-1.505
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-689	375	-1.125	-108
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	2.737	-13.843	0	0
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	2.737	0
Udbytte	-250	-250	0	0
Opskrivninger 30. september 2023	3.298	1.500	0	-1.613
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	4.298	4.434	0	321

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
Skeldalen ApS	25 %	18.194	1.745
		18.194	1.745

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
10. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober 2022	3.037	3.037	3.037	3.037
Kostpris 30. september 2023	3.037	3.037	3.037	3.037
Nedskrivninger 1. oktober 2022	-616	-2	-616	-2
Årets op/nedskrivninger	271	-614	271	-614
Nedskrivninger 30. september 2023	-345	-616	-345	-616
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	2.692	2.421	2.692	2.421

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. oktober 2022	1.460	1.460	1.460	1.460
Kostpris 30. september 2023	1.460	1.460	1.460	1.460
Opskrivninger 1. oktober 2022	10.751	-11.288	8.321	-9.484
Årets opskrivning	-422	22.039	-177	17.805
Opskrivninger 30. september 2023	10.329	10.751	8.144	8.321
Nedskrivninger 1. oktober 2022	-1.460	-1.460	-1.460	-1.460
Nedskrivninger 30. september 2023	-1.460	-1.460	-1.460	-1.460
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	10.329	10.751	8.144	8.321
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	10.329	10.751	8.144	8.321
	10.329	10.751	8.144	8.321

Koncernen har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 1,08% - 2,14%. Aftalerne udløber i perioden 2027-2036. Kommende års afvikling udgør t.kr. 2.470 og er præsenteret under andre kortfristede tilgodehavender.

Moderselskabet har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 1,08% - 2,14%. Aftalerne udløber i perioden 2027-2036. Kommende års afvikling udgør t.kr. 1.798 for og er præsenteret under andre kortfristede tilgodehavender.

Noter

	Koncern	
	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.
12. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	1.470	35.484
Aconto faktureringer	-200	-33.555
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	1.270	1.929
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	1.283	2.365
Igangværende arbejder for fremmed regning (modtagne forudbetalinger)	-13	-436
	1.270	1.929

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
13. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte omkostninger	41	21	0	0
	41	21	0	0

14. Likvide beholdninger

Til sikkerhed for tilgodehavende i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, med en markedsværdi på 6 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 23 mio. kr.

15. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2022	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 ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
16. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2022	239.882	216.614	212.680	198.741
Udskudt skat erhvervet i året	0	7.871	0	0
Udskudt skat af årets resultat	-670	15.397	274	13.939
	239.212	239.882	212.954	212.680
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	240.695	240.460	214.108	213.867
Omsætningsaktiver	-141	782	-194	-208
Gældsforpligtelser	-1.342	-1.360	-960	-979
	239.212	239.882	212.954	212.680
17. Andre hensatte forpligtelser				
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	1.600	0	0	0
	1.600	0	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
1-5 år	1.600	0	0	0
	1.600	0	0	0

Andre hensatte forpligtelser vedrører forventet tab på igangværende arbejder.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2023	30/9 2022	30/9 2023	30/9 2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
18. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	825.197	826.275	735.918	738.872
Heraf forfalder inden for 1 år	-9.952	-11.984	-9.472	-11.462
	815.245	814.291	726.446	727.410
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	755.401	754.969	641.776	673.418

Noter

19. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre børsnoterede værdipapirer t.kr.	Aktiver, der er effektivt sikret (finansielt in- strument måles til dagsværdi) t.kr.
Dagsværdi 30. september 2023	2.128.464	2.714	12.800
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.310	280	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	-28

Modervirksomhed

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre børsnoterede værdipapirer t.kr.	Aktiver, der er effektivt sikret (finansielt in- strument måles til dagsværdi) t.kr.
Dagsværdi 30. september 2023	1.923.984	2.692	9.942
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.500	271	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	84

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 736 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 1.924 mio. kr.

Noter

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, med en markedsværdi på 6 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 23 mio. kr.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 825 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 2.128 mio. kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 2.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 22,7 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 20.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 16,5 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 460, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 20,7 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

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. 20,7 mio
- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 13,1 mio
- Ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 80,8 mio
- Ejerpantebrev stort kr. 3.600.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 11,2 mio

21. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Den tilknyttede virksomhed har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 30. september 2023.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en tilknyttet virksomheds engagement med realkreditinstitut. Engagementet udgør pr. 30. september 2023 59,4 mio. kr.

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.

Noter

21. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2023 t.kr. 4.230.

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

22. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Jørgen Pedersen, Skudehavnsvej 18, 9000 Aalborg

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

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

PR Holding ApS, Aalborg, ejerandel 100 %

PR Ejendomme A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

JGP A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

Skeldalen ApS, Aalborg, ejerandel 25 %

Ejendomme Royal, I/S, Aalborg, ejerandel 50 %

Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

Alle transaktioner er foregået på markedsvilkår, og selskabet anvender derfor undtagelsesbestemmelsen i ÅRL §98c, stk. 7, hvorefter transaktioner ikke specificeres yderligere.

Noter

	Koncern	
	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
23. Reguleringer		
Værdireguleringer ejendomme	4.310	-62.389
Afskrivninger	417	400
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-4	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	689	-375
Andre finansielle indtægter	-5.610	-1.100
Øvrige finansielle omkostninger	22.635	7.612
Skat af årets resultat	5.341	21.629
	27.778	-34.223
24. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	5.332	1.458
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	386	2.154
	5.718	3.612
25. Køb af virksomheder og aktiviteter		
Materielle anlægsaktiver	6.500	41.800
Værdipapirer	0	6.348
Tilgodehavender	43	202
Likvide beholdninger	590	2.739
Gæld til realkreditinstitutter	-724	-14.494
Hensættelser til udskudt skat	0	-7.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-11	0
Anden gæld	-205	-1.357
Salgssum vedrørende oprindelig kapitalandel	-3.097	-14.010
	3.096	14.010

Moderselskabet har pr. 24. marts 2023 erhvervet de samlede kapitalandele i den tidligere kapitalinteresse Bådehavnen Aalborg A/S, som herefter indgår i koncernregnskabet.

Koncernen har pr. 25. marts 2022 erhvervet de samlede kapitalandele i den tidligere kapitalinteresse Boligselskabet af 1992 A/S, som herefter indgår i koncernregnskabet.

Værdien af de overtagne aktiver og forpligtelser ses i ovenstående.

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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Årsrapporten udarbejdes ud fra visse forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske.

De områder, som indebærer en højere grad af vurderinger eller kompleksitet, omfatter investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, som er baseret på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og et fastsat afkastkrav. Den afkastbaserede model indeholder således forudsætninger baseret på skøn.

Ledelsen gennemgår årligt de forudsætninger, som ligger til grund for ejendommenes værdiansættelse, herunder den budgetterede nettoindtjening og afkastkrav. Forudsætningerne vil således løbende ændre sig som følge af historiske erfaringer eller såfremt ledelsen i øvrigt finder det retvisende.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 vælgtes klassificeret som 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Virksomhedssammenslutninger

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, tillægges kapitalandelen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Koncernen har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

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

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-100 år	16 %
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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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 investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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 kapitalinteresse.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acountofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acountofaktureringer overstiger salgsværdien.

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 de efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

PWH Ejendomme A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger

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.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.