

PWH Ejendomme A/S

c/o Prodomus Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 89 49 65 19

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2021.

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 2020 - 30. september 2021	
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 2020/21 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 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. december 2021

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 16. december 2021

Redmark

Statsautoriseret 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 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af primær drift	327.952	124.719	59.005	88.893	98.087
Finansielle poster, netto	-1.164	-6.697	-5.635	-7.504	-10.202
Årets resultat	255.977	92.271	42.159	64.203	68.707
Balance:					
Balancesum	2.030.621	1.725.560	1.544.432	1.490.036	1.383.573
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.917	107.631	36.514	85.791	126.725
Egenkapital	966.319	705.327	610.770	579.976	516.187
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	30.396	36.811	26.183	29.650	26.703
Investeringsaktivitet	-6.573	-106.868	-32.114	-35.095	-126.330
Finansieringsaktivitet	-31.147	40.126	9.652	29.534	93.734
Pengestrømme i alt	-7.324	-29.931	3.721	24.089	-5.893
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	24	27	25	29	34
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	47,6	40,9	39,5	38,9	37,3
Egenkapitalforrentning	30,6	14,0	7,1	11,7	14,3

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 og har generelt en kvalitet og vedligeholdelsesstand, der ligger over markedsniveau. Tomgang er begrænset.

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

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

De anvendte afkastkrav og dermed værdireguleringerne har væsentlig betydning for selskabets og koncernens resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalyse i note 9.

Der er i regnskabsåret 2020/21 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på 285,8 mio. kr. for koncernen (2019/20: 83,5 mio kr.) samt 268,8 mio. kr. for selskabet (2019/20: 74,0 mio. kr.)

Årets værdiregulering kan primært henføres til ledelsens erfaringer og observationer det seneste år, hvor ledelsen på baggrund af offentlige markedsrapporter og -statistikker, faktiske handler og andre ejendomme i udbud samt indhentede valuarvurderinger for andre koncernejendomme har erfaret, at tilsvarende ejendomme i Aalborg handles i niveauet t.kr. 17 - 20 pr. kvm og t.kr. 33-34 pr. kvm. for ejendomme beliggende i København. Ledelsen har derfor valg at opskrive ejendommene til en gennemsnitlig kvm-pris på t.kr. 19,0 for ejendomme beliggende i Aalborg og t.kr. 33,3 for ejendomme beliggende i København.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommenes værdiansættelse er i overensstemmelse med den aktuelle markedsværdi af ejendomsporteføljen. Koncernens gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 2,62 %. Afkastprocenten er et udtryk for, at der er tale om ejendomme med udviklingspotentiale.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet og koncernens drift har i regnskabsåret 2020/21 været tilfredsstillende og lever op til det forventede. Resultatet af ejendommene før værdireguleringer er på samme niveau som regnskabsåret 2019/20.

Koncernen har i året gennemført forbedringer for 4 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter 1.658 mio. kr. før indregning af årets værdiregulering.

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

I årets resultat før skat indgår positiv værdiregulering af ejendomme med 285,8 mio. kr.

Årets resultat udviser et overskud på 256 mio. kr. og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning 966,3 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 2020/21.

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	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
	51.567	50.871	38.395	38.941
	285.799	83.697	268.848	74.164
1	-8.956	-9.231	-631	-648
	-458	-618	-30	-82
	327.952	124.719	306.582	112.375
	0	0	23.733	10.309
	4.945	839	149	-320
	0	0	142	156
	131	23	110	1
2	0	705	0	705
3	-6.240	-8.264	-5.845	-7.760
	326.788	118.022	324.871	115.466
4	-70.811	-25.751	-66.217	-23.168
5	255.977	92.271	258.654	92.298

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
7	Grunde og bygninger	1.341	1.367	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.374	1.437	15	58
9	Investeringsejendomme	<u>1.944.139</u>	<u>1.654.805</u>	<u>1.797.735</u>	<u>1.524.528</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.946.854</u>	<u>1.657.609</u>	<u>1.797.750</u>	<u>1.524.586</u>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	116.345	91.705
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	18.319	13.624	429	280
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.035</u>	<u>26</u>	<u>3.035</u>	<u>26</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>21.354</u>	<u>13.650</u>	<u>119.809</u>	<u>92.011</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.968.208</u>	<u>1.671.259</u>	<u>1.917.559</u>	<u>1.616.597</u>

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Note					
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	6	6	0	0
	Varebeholdninger i alt	6	6	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.860	2.904	0	0
14	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.621	2.205	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	3.916	5.435
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.000	5.000	4.000	5.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	881	600
	Andre tilgodehavender	2.352	2.269	1.096	769
15	Periodeafgrænsningsposter	57	76	27	33
	Tilgodehavender i alt	11.890	12.454	9.920	11.837
16	Likvide beholdninger	50.517	41.841	38.692	23.124
	Omsætningsaktiver i alt	62.413	54.301	48.612	34.961
	Aktiver i alt	2.030.621	1.725.560	1.966.171	1.651.558

Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver					
Egenkapital					
17	Virksomhedskapital	100.000	100.000	100.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.217	10.522	112.030	87.240
	Reserve for sikringstransaktioner	5.017	0	4.109	0
	Overført resultat	846.085	594.805	755.692	520.920
	Egenkapital i alt	966.319	705.327	971.831	708.160
Hensatte forpligtelser					
18	Hensættelser til udskudt skat	217.901	153.530	198.741	138.341
	Hensatte forpligtelser i alt	217.901	153.530	198.741	138.341
Gældsforpligtelser					
19	Gæld til realkreditinstitutter	772.253	787.753	712.577	727.504
21	Anden gæld	9.941	15.671	8.437	13.126
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	782.194	803.424	721.014	740.630

Balance 30. september

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Note					
	Kortfristet del af langfristet gæld	17.018	16.941	15.886	15.325
14	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	813	171	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.250	2.591	2.952	2.760
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	16.135	8.842
	Gæld til associerede virksomheder	0	76	0	74
	Selskabsskat	5.787	4.141	5.787	4.141
	Anden gæld	39.339	39.359	33.825	33.285
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>64.207</u>	<u>63.279</u>	<u>74.585</u>	<u>64.427</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>846.401</u>	<u>866.703</u>	<u>795.599</u>	<u>805.057</u>
	Passiver i alt	<u>2.030.621</u>	<u>1.725.560</u>	<u>1.966.171</u>	<u>1.651.558</u>

22 Oplysninger om dagsværdi

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

24 Eventualposter

25 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse 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.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	100.000	10.633	0	500.137	610.770
Resultatandel	0	-111	0	92.383	92.272
Kursregulering af swap-aftale	0	0	0	2.285	2.285
Egenkapital 1. oktober 2020	100.000	10.522	0	594.805	705.327
Resultatandel	0	4.695	0	251.280	255.975
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	5.017	0	5.017
	100.000	15.217	5.017	846.085	966.319

Egenkapitaloppgørelse 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.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2019	100.000	76.846	0	436.731	613.577
Resultatandel	0	9.989	0	82.309	92.298
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	405	0	0	405
Kursregulering af swap-aftale	0	0	0	1.880	1.880
Egenkapital 1. oktober 2020	100.000	87.240	0	520.920	708.160
Resultatandel	0	23.882	0	234.772	258.654
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	4.109	0	4.109
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	908	0	0	908
	100.000	112.030	4.109	755.692	971.831

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Årets resultat	255.977	92.271
26 Reguleringer	-213.447	-50.463
27 Ændring i driftskapital	183	5.358
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	42.713	47.166
Renteindbetalinger og lignende	130	1.835
Renteudbetalinger og lignende	-6.239	-8.262
Pengestrøm fra ordinær drift	36.604	40.739
Betalt selskabsskat	-6.208	-3.928
Pengestrømme fra driftsaktivitet	30.396	36.811
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.916	-107.630
Salg af materielle anlægsaktiver	93	412
Køb af finansielle anlægsaktiver	-3.000	-600
Modtagne udbytter	250	950
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-6.573	-106.868
Nettooptagelse af lån	0	60.126
Afdrag på langfristet gæld	-15.147	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-16.000	-20.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-31.147	40.126
Ændring i likvider	-7.324	-29.931
Likvider 1. oktober 2020	21.841	51.772
Likvider 30. september 2021	14.517	21.841
Likvider		
Likvide beholdninger	14.517	21.841
Likvider 30. september 2021	14.517	21.841

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	7.592	7.536	556	571
Pensioner	1.166	1.468	63	67
Andre omkostninger til social sikring	198	227	12	10
	8.956	9.231	631	648
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	24	27	1	1
Moderselskab:				
Der udbetales ikke ledelsesvederlag til direktion eller bestyrelse.				
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. Nedskrivning af finansielle aktiver				
Tilbageførsel af nedskrivning af udlån	0	-705	0	-705
	0	-705	0	-705
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	278	132
Andre finansielle omkostninger	6.240	8.264	5.567	7.628
	6.240	8.264	5.845	7.760

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	6.441	8.186	6.976	5.603
Årets regulering af udskudt skat	64.370	17.565	59.241	17.565
	70.811	25.751	66.217	23.168

	Modervirksomhed	
	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.882	9.989
Overføres til overført resultat	234.772	82.309
Disponeret i alt	258.654	92.298

	Koncern	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
6. Goodwill		
Kostpris 1. oktober 2020	1.271	1.271
Kostpris 30. september 2021	1.271	1.271
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-1.271	-1.271
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	-1.271	-1.271
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	0	0

Noter

	Koncern			
	30/9 2021		30/9 2020	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
7. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. oktober 2020	1.871		1.871	
Kostpris 30. september 2021	1.871		1.871	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-504		-478	
Årets afskrivninger	-26		-26	
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	-530		-504	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	1.341		1.367	
	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021	30/9 2020	30/9 2021	30/9 2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2020	6.238	6.668	630	630
Tilgang i årets løb	382	312	0	0
Afgang i årets løb	-590	-742	-306	0
Kostpris 30. september 2021	6.030	6.238	324	630
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-4.801	-4.857	-572	-490
Årets afskrivninger	-432	-592	-30	-82
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	577	648	293	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	-4.656	-4.801	-309	-572
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	1.374	1.437	15	58
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på	335	0	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
9. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober 2020	1.038.888	931.154	969.648	861.344
Tilgang i årets løb	3.535	107.812	4.359	108.382
Afgang i årets løb	0	-78	0	-78
Kostpris 30. september 2021	1.042.423	1.038.888	974.007	969.648
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	615.917	532.419	554.880	480.914
Årets regulering til dagsværdi	285.799	83.498	268.848	73.966
Regulering til dagsværdi 30. september 2021	901.716	615.917	823.728	554.880
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	1.944.139	1.654.805	1.797.735	1.524.528

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.

Værdiansættelsen 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.

Noter

9. Investeringsejendomme (fortsat)

Årets værdiregulering kan primært henføres til ledelsens erfaringer og observationer det seneste år, hvor ledelsen på baggrund af offentlige markedsrapporter og -statistikker, faktiske handler og andre ejendomme i udbud samt indhentede valuarvurderinger for andre koncernejendomme har erfaret, at tilsvarende ejendomme i Aalborg handles i niveauet t.kr. 17 - 20 pr. kvm og t.kr. 33-34 pr. kvm. for ejendomme beliggende i København. Ledelsen har derfor valg at opskrive ejendommene til en gennemsnitlig kvm-pris på t.kr. 19,0 for ejendomme beliggende i Aalborg og t.kr. 33,3 for ejendomme beliggende i København.

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

Afkastsatser (koncern)	0,39 - 4,79
Gennemsnitlig afkastprocent (koncern)	2,62
Afkastsatser (moder - Aalborg)	0,39 - 4,79
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - Aalborg)	2,79
Afkastsatser (moder - København)	1,39 - 2,98
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - København)	2,11

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 354 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 966 mio. kr. til 690 mio. kr. For koncernen vil en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 354 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 966 mio. kr. til 1.242 mio. kr.

For moderselskabet vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 331 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 972 mio. kr. til 715 mio. kr. For moderselskabet vil en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 331 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 972 mio. kr. til 1.230 mio. kr.

Noter

	Modervirksomhed	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2020	2.811	2.811
Kostpris 30. september 2021	2.811	2.811
Opskrivninger 1. oktober 2020	90.165	79.451
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	23.732	10.309
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	908	405
Opskrivninger 30. september 2021	114.805	90.165
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2020	-1.271	-1.271
Afskrivninger på goodwill 30. september 2021	-1.271	-1.271
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	116.345	91.705
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 %	22.745	1.082
JGP A/S, Aalborg	100 %	30.310	6.570
PR Holding ApS, Aalborg	100 %	63.290	16.080
PR Ejendomme A/S, Aalborg	100 %	62.342	16.089
		178.687	39.821

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
11. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2020	3.101	2.501	1.934	1.334
Tilgang i årets løb	0	600	0	600
Kostpris 30. september 2021	3.101	3.101	1.934	1.934
Opskrivninger 1. oktober 2020	10.523	10.633	-1.654	-1.334
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.945	1.189	149	29
Udbytte	-250	-950	0	0
Nedskrivning	0	-349	0	0
Andre kapitalbevægelser 5	0	0	0	-349
Opskrivninger 30. september 2021	15.218	10.523	-1.505	-1.654
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	18.319	13.624	429	280

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg	50 %	858	299
Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg	50 %	28.308	7.619
Skeldalen ApS, Vodskov	25 %	15.943	3.945
		45.109	11.863

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
12. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober 2020	37	37	37	37
Tilgang i årets løb	3.000	0	3.000	0
Kostpris 30. september 2021	3.037	37	3.037	37
Nedskrivninger 1. oktober 2020	-11	-10	-11	-10
Årets op/nedskrivninger	9	-1	9	-1
Nedskrivninger 30. september 2021	-2	-11	-2	-11
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	3.035	26	3.035	26
13. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. oktober 2020	1.460	1.460	1.460	1.460
Kostpris 30. september 2021	1.460	1.460	1.460	1.460
Nedskrivninger 1. oktober 2020	-1.460	-1.460	-1.460	-1.460
Nedskrivninger 30. september 2021	-1.460	-1.460	-1.460	-1.460
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	0	0	0	0
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	0	0	0	0
	0	0	0	0

Noter

	Koncern	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
14. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	46.388	29.872
Modtagne acantobetalinger	-44.580	-27.838
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	1.808	2.034
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	2.621	2.205
Igangværende arbejder for fremmed regning (modtagne forudbetalinger)	-813	-171
	1.808	2.034

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
15. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte omkostninger	57	76	27	33
	57	76	27	33

16. Likvide beholdninger

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, 7 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 36 mio. kr.

17. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2020	100.000	100.000	100.000	100.000
	100.000	100.000	100.000	100.000

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i nom. 12.000.000 A-aktier og nom. 88.000.000 B-aktier.

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

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
18. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2020	153.530	133.337	138.341	120.246
Udskudt skat af årets resultat	<u>64.371</u>	<u>20.193</u>	<u>60.400</u>	<u>18.095</u>
	<u>217.901</u>	<u>153.530</u>	<u>198.741</u>	<u>138.341</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	218.882	154.774	200.152	139.744
Omsætningsaktiver	698	474	-164	-70
Gældsforpligtelser	<u>-1.679</u>	<u>-1.718</u>	<u>-1.247</u>	<u>-1.333</u>
	<u>217.901</u>	<u>153.530</u>	<u>198.741</u>	<u>138.341</u>

Noter

19. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	787.660	803.069	727.416	741.204
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-15.407</u>	<u>-15.316</u>	<u>-14.839</u>	<u>-13.700</u>
	<u>772.253</u>	<u>787.753</u>	<u>712.577</u>	<u>727.504</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>711.154</u>	<u>709.114</u>	<u>653.873</u>	<u>650.936</u>

20. Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser i alt	263	0	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-263</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2020 t.kr.
21. Anden gæld				
Anden gæld i alt	11.289	17.720	9.484	14.751
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.348</u>	<u>-2.049</u>	<u>-1.047</u>	<u>-1.625</u>
	<u>9.941</u>	<u>15.671</u>	<u>8.437</u>	<u>13.126</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.550</u>	<u>8.214</u>	<u>4.249</u>	<u>7.366</u>

Koncernen har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 1,08% - 2,14%. Aftalerne udløber i perioden 2027-2036.

Moderselskabet har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 1,08% - 2,14%. Aftalerne udløber i perioden 2027-2036.

Noter

22. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre børsnoterede værdipapirer t.kr.	Forpligtelser, der er effektivt sikret (finan- sielt instru- ment måles til dagsværdi) t.kr.
Dagsværdi 30. september 2021	1.944.139	-2	-11.289
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	285.799	9	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	5.017

Modervirksomhed

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre børsnoterede værdipapirer t.kr.	Forpligtelser, der er effektivt sikret (finan- sielt instru- ment måles til dagsværdi) t.kr.
Dagsværdi 30. september 2021	1.797.735	-2	-9.484
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	268.848	9	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	4.109

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 727 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 1.798 mio. kr.

Noter

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, 7 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 36 mio. kr.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 788 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 1.944 mio. kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 2.000.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 23,4 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 460.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 2,0 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 20.000.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 16,5 mio. Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er stillet ejerpantebreve i alt stort kr. 3.000.000 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør kr. 77,6 mio.

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

- Ejerpantebrev stort kr. 500.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 20,6 mio.
- Ejerpantebrev stort kr. 3.600.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 11,4 mio.
- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 10,7 mio.

24. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har, ud over finansielle leasingkontrakter, indgået en operationel leasingaftale med en restløbetid på 18 måneder. Den månedlige leasingafgift udgør kr. 639 ekskl. moms, hvilket svarer til en restleasingforpligtelse på kr. 11.502.

Koncernens andre anlæg, driftsmateriel og inventar, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 335, er finansieret ved finansiell leasing, hvor leasingforpligtelsen pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 263.

Noter

24. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har stillet selvskylnerkaution for en tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Den tilknyttede virksomhed har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 30. september 2021.

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

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en tilknyttet virksomheds engagement med realkreditinstitut. Engagementet udgør pr. 30. september 2021 59 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 5.787 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, 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 50 %

Skeldalen ApS, Aalborg, ejerandel 25 %

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

Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg, ejerandel 50 %

Noter

	Koncern	
	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
26. Reguleringer		
Værdireguleringer ejendomme	-285.799	-84.192
Afskrivninger	458	618
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-81	-42
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.945	-839
Andre finansielle indtægter	-131	-23
Øvrige finansielle omkostninger	6.239	8.264
Skat af årets resultat	70.812	25.751
	<u>-213.447</u>	<u>-50.463</u>
27. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	553	265
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-370	5.093
	<u>183</u>	<u>5.358</u>

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden PWH Ejendomme A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori PWH Ejendomme A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

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

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 udignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Virksomheden 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 associerede virksomheder

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

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

Skat af årets resultat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

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 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.

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

	Brugstid	Restværdi
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.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskontoreringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat på baggrund af markedsrapporter danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

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

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acon-toskatter.

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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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