

PWH Ejendomme A/S

c/o Prodomus Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 89 49 65 19

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2023.

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 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	34

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. februar 2023

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2. februar 2023

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

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af primær drift	104.780	327.952	124.719	59.005	88.893
Finansielle poster, netto	-6.136	-1.164	-6.697	-5.635	-7.504
Årets resultat	77.016	255.977	92.271	42.159	64.203
Balance:					
Balancesum	2.183.532	2.030.621	1.725.560	1.544.432	1.490.036
Investeringer i materielle anlægsaktiver	51.363	3.917	107.631	36.514	85.791
Egenkapital	1.061.403	966.319	705.327	610.770	579.976
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	33.927	30.396	36.811	26.183	29.650
Investeringsaktivitet	-65.123	-6.573	-106.868	-32.114	-35.095
Finansieringsaktivitet	35.828	-31.147	40.126	9.652	29.534
Pengestrømme i alt	4.632	-7.324	-29.931	3.721	24.089
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	23	24	27	25	29
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	48,6	47,6	40,9	39,5	38,9
Egenkapitalforrentning	7,6	30,6	14,0	7,1	11,7

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 ejendomstypen, 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 7.

Der er i regnskabsåret 2021/22 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på 62,4 mio. kr. for koncernen (2020/21: 285,8 mio. kr.) samt 55,2 mio. kr. for selskabet (2020/21: 268,8 mio. kr.)

Årets samlede værdiregulering kan primært henføres til stigende driftsresultater baseret på kommende års lejereguleringer på 3-4%. En del af årets værdiregulering kan dog henføres til to enkelte ejendomme, hvor årets værdiregulering er baseret på et ændret afkastkrav som følge af større efterspørgsel på ejendomstypen.

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. Det er ledelsens vurdering, at afkastkravene for boligudlejningsejendomme er uændret i regnskabsperioden men at der er forøget usikkerhed herom.

Koncernens gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 2,72 % for ejendomme beliggende i Aalborg og 2,0 % 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 2021/22 været tilfredsstillende og lever op til det forventede. Resultatet af ejendommene før værdireguleringer er på samme niveau som regnskabsåret 2020/21, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger jf. årsrapporten for 2020/21.

Koncernen har i året gennemført forbedringer for 6,2 mio. kr. samt anskaffet ejendomme for 87 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter 2.037 mio. kr. før indregning af årets værdiregulering.

I årets resultat før skat indgår positiv værdiregulering af ejendomme med 62,4 mio. kr.

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

Koncernen har i regnskabsåret erhvervet de resterende kapitalandele i Boligselskabet af 1992 A/S, som indgår i koncernen pr. overtagelsestidspunktet.

Årets resultat udviser et overskud på 77 mio. kr. og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning 1.061 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 2021/22.

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		
	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	
	51.872	51.567	38.249	38.395	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	62.389	285.799	55.210	268.848
1	Personaleomkostninger	-9.081	-8.956	-632	-631
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-400	-458	-16	-30
	Driftsresultat	104.780	327.952	92.811	306.582
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.784	23.733
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	375	4.945	-108	149
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	336	142
	Andre finansielle indtægter	1.100	131	967	110
2	Øvrige finansielle omkostninger	-7.611	-6.240	-6.341	-5.845
	Resultat før skat	98.644	326.788	96.449	324.871
3	Skat af årets resultat	-21.628	-70.811	-19.311	-66.217
4	Årets resultat	77.016	255.977	77.138	258.654

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
5	Grunde og bygninger	1.315	1.341	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.000	1.374	0	15
7	Investeringsejendomme	2.099.691	1.944.139	1.905.690	1.797.735
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.102.006	1.946.854	1.905.690	1.797.750
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	128.877	116.345
9	Kapitalinteresser	4.434	18.319	321	429
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.421	3.035	2.421	3.035
11	Andre tilgodehavender	10.751	0	8.321	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	17.606	21.354	139.940	119.809
	Anlægsaktiver i alt	2.119.612	1.968.208	2.045.630	1.917.559
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	6	6	0	0
	Varebeholdninger i alt	6	6	0	0

Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Note					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.063	2.860	0	0
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.365	2.621	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	19.198	3.916
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	3.900	4.000	3.900	4.000
	Tilgodehavende selskabsskat	137	0	0	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.916	881
	Andre tilgodehavender	4.210	2.352	2.488	1.096
13	Periodeafgrænsningsposter	21	57	0	27
	Tilgodehavender i alt	<u>12.696</u>	<u>11.890</u>	<u>27.502</u>	<u>9.920</u>
	Andre værdipapirer til kursværdi	5.330	0	0	0
	Værdipapirer i alt	<u>5.330</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
14	Likvide beholdninger	<u>45.888</u>	<u>50.517</u>	<u>28.039</u>	<u>38.692</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>63.920</u>	<u>62.413</u>	<u>55.541</u>	<u>48.612</u>
	Aktiver i alt	<u>2.183.532</u>	<u>2.030.621</u>	<u>2.101.171</u>	<u>1.966.171</u>

Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 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	1.500	15.217	124.455	112.030
	Reserve for sikringstransaktioner	23.833	5.017	19.177	4.109
	Overført resultat	936.000	846.085	824.083	755.692
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	70	0	70	0
	Egenkapital i alt	1.061.403	966.319	1.067.785	971.831
Hensatte forpligtelser					
16	Hensættelser til udskudt skat	241.265	217.901	212.680	198.741
	Hensatte forpligtelser i alt	241.265	217.901	212.680	198.741
Gældsforpligtelser					
17	Gæld til realkreditinstitutter	814.291	772.253	727.410	712.577
19	Anden gæld	0	9.941	0	8.437
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	814.291	782.194	727.410	721.014

Balance 30. september

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
Note		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
	Kortfristet del af langfristet gæld	11.984	17.018	11.462	15.886
12	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	436	813	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.712	1.250	3.271	2.952
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	31.850	16.135
	Selskabsskat	9.709	5.787	9.733	5.787
	Anden gæld	42.732	39.339	36.980	33.825
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	66.573	64.207	93.296	74.585
	Gældsforpligtelser i alt	880.864	846.401	820.706	795.599
	Passiver i alt	2.183.532	2.030.621	2.101.171	1.966.171

20 Oplysninger om dagsværdi

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22 Eventualposter

23 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 2020	100.000	10.522	0	594.805	0	705.327
Resultatandel	0	4.695	0	251.280	0	255.975
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	5.017	0	0	5.017
Egenkapital 1. oktober 2021	100.000	15.217	5.017	846.085	0	966.319
Resultatandel	0	-13.717	0	89.915	70	76.268
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	18.816	0	0	18.816
	100.000	1.500	23.833	936.000	70	1.061.403

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 2020	100.000	87.240	0	520.920	0	708.160
Resultatandel	0	23.882	0	234.772	0	258.654
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	4.109	0	0	4.109
Egenkapitalregulering i						
dattervirksomhed	0	908	0	0	0	908
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
	100.000	124.455	19.177	824.083	70	1.067.785

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Årets resultat	77.016	255.977
24 Reguleringer	-34.223	-213.447
25 Ændring i driftskapital	3.612	183
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	46.405	42.713
Renteindbetalinger og lignende	1.098	130
Renteudbetalinger og lignende	-5.980	-6.239
Pengestrøm fra ordinær drift	41.523	36.604
Betalt selskabsskat	-7.596	-6.208
Pengestrømme fra driftsaktivitet	33.927	30.396
Køb af materielle anlægsaktiver	-51.363	-3.916
Salg af materielle anlægsaktiver	0	93
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-3.000
26 Køb af virksomheder og aktiviteter	-14.010	0
Modtagne udbytter	250	250
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-65.123	-6.573
Optagelse af langfristet gæld	38.192	0
Afdrag på langfristet gæld	-14.364	-15.147
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	12.000	-16.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	35.828	-31.147
Ændring i likvider	4.632	-7.324
Likvider 1. oktober 2021	14.517	21.841
Likvider fra erhvervet dattervirksomhed 1. januar 2022	2.739	0
Likvider 30. september 2022	21.888	14.517
Likvider		
Likvide beholdninger	21.888	14.517
Likvider 30. september 2022	21.888	14.517

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	7.750	7.592	549	556
Pensioner	1.109	1.166	71	63
Andre omkostninger til social sikring	222	198	12	12
	9.081	8.956	632	631
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	22	24	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	474	278
Andre finansielle omkostninger	7.611	6.240	5.867	5.567
	7.611	6.240	6.341	5.845

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	6.231	6.441	5.372	6.976
Årets regulering af udskudt skat	15.397	64.370	13.939	59.241
	21.628	70.811	19.311	66.217

	Modervirksomhed	
	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.677	23.882
Udbytte for regnskabsåret	70	0
Overføres til overført resultat	68.391	234.772
Disponeret i alt	77.138	258.654

	Koncern	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2021	1.871	1.871
Kostpris 30. september 2022	1.871	1.871
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-530	-504
Årets afskrivninger	-26	-26
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	-556	-530
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	1.315	1.341

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. oktober 2021	6.030	6.238	324	630
Tilgang i årets løb	0	382	0	0
Afgang i årets løb	0	-590	0	-306
Kostpris 30. september 2022	6.030	6.030	324	324
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	-4.656	-4.801	-308	-572
Årets afskrivninger	-374	-432	-16	-30
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	577	0	293
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	-5.030	-4.656	-324	-309
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	1.000	1.374	0	15
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på	0	335	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
7. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober 2021	1.042.423	1.038.888	974.007	969.648
Tilgang i årets løb	93.163	3.535	52.745	4.359
Kostpris 30. september 2022	1.135.586	1.042.423	1.026.752	974.007
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	901.716	615.917	823.728	554.880
Årets regulering til dagsværdi	62.389	285.799	55.210	268.848
Regulering til dagsværdi 30. september 2022	964.105	901.716	878.938	823.728
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	2.099.691	1.944.139	1.905.690	1.797.735

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.

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

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

Moder, Aalborg/boligudlejning (interval 1,70 - 4,40)	2,70
Moder, København/boligudlejning (interval 1,30 - 3,0)	2,0
Koncern, Aalborg/boligudlejning (interval 1,70 - 4,40)	2,72
Koncern, København/boligudlejning (interval 1,30 - 3,0)	2,0

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

For koncernen vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 393 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.061 mio. kr. til 754 mio. kr. For koncernen vil en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 393 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 1.061 mio. kr. til 1.368 mio. kr.

For moderselskabet vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 363 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.068 mio. kr. til 785 mio. kr. For koncernen vil en formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 363 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 1.068 mio. kr. til 1.351 mio. kr.

Noter

	Modervirksomhed		
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. oktober 2021	2.811	2.811	
Kostpris 30. september 2022	2.811	2.811	
Opskrivninger 1. oktober 2021	114.805	90.165	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	8.784	23.732	
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	3.748	908	
Opskrivninger 30. september 2022	127.337	114.805	
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2021	-1.271	-1.271	
Afskrivninger på goodwill 30. september 2022	-1.271	-1.271	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	128.877	116.345	
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 %	24.589	1.844
JGP A/S, Aalborg	100 %	30.889	578
PR Holding ApS, Aalborg	100 %	73.400	6.362
PR Ejendomme A/S, Aalborg	100 %	72.445	6.354
Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg	100 %	28.035	15
		229.358	15.153

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
9. Kapitalinteresser				
Anskaffelsessum, 1. oktober 2021	3.101	3.101	1.934	1.934
Afgang i årets løb	-167	0	0	0
Kostpris 30. september 2022	2.934	3.101	1.934	1.934
Opskrivninger 1. oktober 2021	15.218	10.523	-1.505	-1.654
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	375	4.945	-108	149
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-13.843	0	0	0
Udbytte	-250	-250	0	0
Opskrivninger 30. september 2022	1.500	15.218	-1.613	-1.505
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	4.434	18.319	321	429

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg	50 %	643	70
		643	70

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
10. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. oktober 2021	3.037	37	3.037	37
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.000</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>3.037</u>	<u>3.037</u>	<u>3.037</u>	<u>3.037</u>
Nedskrivninger 1. oktober 2021	-2	-11	-2	-11
Årets op/nedskrivninger	<u>-614</u>	<u>9</u>	<u>-614</u>	<u>9</u>
Nedskrivninger 30. september 2022	<u>-616</u>	<u>-2</u>	<u>-616</u>	<u>-2</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>2.421</u>	<u>3.035</u>	<u>2.421</u>	<u>3.035</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
11. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. oktober 2021	1.460	1.460	1.460	1.460
Kostpris 30. september 2022	1.460	1.460	1.460	1.460
Opskrivninger 1. oktober 2021	-11.288	0	-9.484	0
Årets opskrivning	22.039	0	17.805	0
Opskrivninger 30. september 2022	10.751	0	8.321	0
Nedskrivninger 1. oktober 2021	-1.460	-1.460	-1.460	-1.460
Nedskrivninger 30. september 2022	-1.460	-1.460	-1.460	-1.460
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	10.751	0	8.321	0
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	10.751	0	8.321	0
	10.751	0	8.321	0

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. 2.085 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. 1.513 for og er præsenteret under andre kortfristede tilgodehavender.

Noter

	Koncern	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
12. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	35.484	46.388
Aconto faktureringer	-33.555	-44.580
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	1.929	1.808
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	2.365	2.621
Igangværende arbejder for fremmed regning (modtagne forudbetalinger)	-436	-813
	1.929	1.808

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
13. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte omkostninger	21	57	0	27
	21	57	0	27

14. Likvide beholdninger

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, 6 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 24 mio. kr.

15. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2021	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 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
16. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2021	217.901	153.530	198.741	138.341
Udskudt skat erhvervet i året	7.871	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>15.493</u>	<u>64.371</u>	<u>13.939</u>	<u>60.400</u>
	<u>241.265</u>	<u>217.901</u>	<u>212.680</u>	<u>198.741</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	241.843	218.882	213.867	200.152
Omsætningsaktiver	782	698	-208	-164
Gældsforpligtelser	<u>-1.360</u>	<u>-1.679</u>	<u>-979</u>	<u>-1.247</u>
	<u>241.265</u>	<u>217.901</u>	<u>212.680</u>	<u>198.741</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
17. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	826.275	787.660	738.872	727.416
Heraf forfalder inden for 1 år	-11.984	-15.407	-11.462	-14.839
	814.291	772.253	727.410	712.577
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	754.969	711.154	673.418	653.873
18. Leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser i alt	0	263	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-263	0	0
	0	0	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.	30/9 2022 t.kr.	30/9 2021 t.kr.
19. Anden gæld				
Anden gæld i alt	0	11.289	0	9.484
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-1.348	0	-1.047
	0	9.941	0	8.437
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	4.550	0	4.249
20. Oplysninger om dagsværdi				
Koncern				Aktiver, der er effektivt sikret (finansielt instrument måles til dagsværdi) t.kr.
		Investerings- ejendomme t.kr.	Andre børsnoterede værdipapirer t.kr.	
Dagsværdi 30. september 2022		2.099.691	7.751	12.835
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		62.389	-614	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		0	0	18.816
Modervirksomhed				Aktiver, der er effektivt sikret (finansielt instrument måles til dagsværdi) t.kr.
		Investerings- ejendomme t.kr.	Andre børsnoterede værdipapirer t.kr.	
Dagsværdi 30. september 2022		1.905.691	2.421	9.834
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		55.210	-1.632	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		0	0	15.068

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 740 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 1.906 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, 6 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 24 mio. kr.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 826 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 2.100 mio. kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 2.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør kr. 23,5 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 2022 udgør kr. 2,0 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 2022 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 2022 udgør kr. 80,6 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. 11,3 mio.
- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 13,1 mio.

22. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har, ud over finansielle leasingkontrakter, indgået en operationel leasingaftale med en restløbetid på 6 måneder. Den månedlige leasingafgift udgør kr. 639 ekskl. moms, hvilket svarer til en restleasingforpligtelse på kr. 3.834.

Noter

22. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Den tilknyttede virksomhed har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 30. september 2022.

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

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for en kapitalinteresses engagement med realkreditinstitut. Engagementet udgør pr. 30. september 2022 58 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2022 9.733 t.kr.

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

Noter

23. 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 50 %

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

Noter

	Koncern	
	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
24. Reguleringer		
Værdireguleringer ejendomme	-62.389	-285.799
Afskrivninger	400	458
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-81
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-375	-4.945
Andre finansielle indtægter	-1.100	-131
Øvrige finansielle omkostninger	7.612	6.239
Skat af årets resultat	21.629	70.812
	-34.223	-213.447
25. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.458	553
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	2.154	-370
	3.612	183
26. Køb af virksomheder og aktiviteter		
Materielle anlægsaktiver	41.800	0
Værdipapirer	6.348	0
Tilgodehavender	202	0
Likvide beholdninger	2.739	0
Gæld til realkreditinstitutter	-14.494	0
Hensættelser til udskudt skat	-7.218	0
Anden gæld	-1.357	0
Salgssum vedrørende oprindelig kapitalandel	-14.010	0
	14.010	0

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.

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 vælgelses 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 varmeregn ska-bet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, samt modtagne lønrefusioner og 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.

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.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalinteresser

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 kapitalinteressernes 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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-100 år	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.

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 diskonteringsfaktor. 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 kapitalinteresser 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalinteresser 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 kapitalinteresser 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 kapitalinteresser.

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

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

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.