

# **PWH Ejendomme A/S**

c/o Prodomus Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 89 49 65 19

## **Årsrapport**

**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2020.

---

**Stig Ejler Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	32

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. december 2020

### Direktion

Jørgen G. Pedersen

### Bestyrelse

Stig Ejler Jensen  
Formand

Jørgen G. Pedersen

Mads Guldbæk Jensen

Karen Bock

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i PWH Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PWH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet 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 17. december 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Stig Ejler Jensen, Formand Jørgen G. Pedersen Mads Guldbæk Jensen Karen Bock
<b>Direktion</b>	Jørgen G. Pedersen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen, Hasserisvej 174, 9000 Aalborg

## Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af ordinær primær drift	124.719	59.005	88.893	98.087	161.712
Finansielle poster, netto	-6.697	-5.635	-7.504	-10.202	-11.728
Årets resultat	92.271	42.159	64.203	68.707	116.901
<b>Balance:</b>					
Balancesum	1.725.560	1.544.432	1.490.036	1.383.573	1.202.456
Investeringer i materielle anlægsaktiver	107.631	36.514	85.791	126.725	93.476
Egenkapital	705.327	610.770	579.976	516.187	446.456
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	36.811	26.183	29.650	26.703	21.779
Investeringsaktivitet	-106.868	-32.114	-35.095	-126.330	-85.488
Finansieringsaktivitet	40.126	9.652	29.534	93.734	52.117
Pengestrømme i alt	-29.931	3.721	24.089	-5.893	-11.592
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	27	25	29	34	32
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	40,9	39,5	38,9	37,3	37,1
Egenkapitalforrentning	14,0	7,1	11,7	14,3	30,2

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:

<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## 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 10.

Nyanskaffede ejendomme indregnes til anskaffelsessummen i de tilfælde, hvor denne anskaffelsessum vurderes at svare til en aktuel dagsværdi.

Der er i regnskabsåret 2019/20 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på 84,2 mio. kr. for koncernen (2018/19: 17,5 mio. kr.) samt 74,2 mio. kr. for selskabet (2018/19: 17 mio. kr.)

Årets værdiregulering kan primært henføres til den generelle prisudvikling på boligudlejningsejendomme beliggende i central Aalborg og København, hvor den øgede efterspørgsel på netop denne ejendomskategori og det generelle lave udbud af attraktive boligudlejningsejendommene påvirker markedsprisen i opadgående retning.

Ledelsen har i en række konkrete købs- og salgsforhandlinger konstateret, at markedsprisen på boligudlejningsejendommene beliggende i central Aalborg og København generelt er forøget det seneste år, hvorfor koncernen og selskabets ledelse har valgt at opskrive ejendommene med i alt 84,2 mio. kr. for koncernen og 74,2 mio. kr. for selskabet. Det er ledelsens vurdering at ejendommens værdiansættelse er i overensstemmelse med den aktuelle markedsværdi af ejendomsporteføljen og at årets værdiregulering er et udtryk for værdiforøgelsen i regnskabsåret.

## Ledelsesberetning

---

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet og koncernens drift har i regnskabsåret 2019/20 været tilfredsstillende og lever op til det forventede. Resultatet af ejendommene før værdireguleringer er på samme niveau som regnskabsåret 2018/19 tillagt resultatet af de i året købte ejendomme.

Kncernen har i året gennemført forbedringer og køb af ejendomme for 108 mio. kr. og salg af ejendomme for t.kr. 276. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter 1.655 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 84,2 mio. kr.

Årets resultat udviser et overskud på 92,3 mio. kr. og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning 705 mio. kr.

### Særlige risici

#### *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.

### Den forventede udvikling

For det kommende år forventer bestyrelsen en aktivitet og et resultat af ejendommene før værdireguleringer på samme niveau med regnskabsåret 2019/20.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
	<b>50.871</b>	<b>52.011</b>	<b>38.942</b>	<b>36.892</b>
	83.697	17.522	74.164	17.040
1	-9.231	-9.896	-648	-614
	-618	-632	-82	-82
	<b>124.719</b>	<b>59.005</b>	<b>112.376</b>	<b>53.236</b>
	0	0	10.309	6.422
	839	2.349	-320	0
	0	0	156	135
	23	59	1	31
2				
	705	0	705	0
3				
	-8.264	-8.043	-7.761	-7.581
	<b>118.022</b>	<b>53.370</b>	<b>115.466</b>	<b>52.243</b>
4	-25.751	-11.211	-23.168	-10.056
5	<b>92.271</b>	<b>42.159</b>	<b>92.298</b>	<b>42.187</b>

## Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
6	Goodwill	0	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	0	0
7	Grunde og bygninger	1.367	1.393	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.437	1.811	58	140
9	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	0	0	0
10	Investeringsejendomme	1.654.805	1.463.570	1.524.528	1.342.258
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.657.609	1.466.774	1.524.586	1.342.398
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	91.705	80.991
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.624	13.134	280	0
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	26	27	26	27
14	Andre tilgodehavender	0	0	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.650	13.161	92.011	81.018
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.671.259</b>	<b>1.479.935</b>	<b>1.616.597</b>	<b>1.423.416</b>

## Balance 30. september

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Note					
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Råvarer og hjælpematerialer	6	6	0	0
	Varebeholdninger i alt	6	6	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.904	2.619	0	0
15	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.205	2.581	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	5.435	5.207
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.000	5.296	5.000	5.296
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	600	522
	Andre tilgodehavender	2.269	2.155	770	601
16	Periodeafgrænsningsposter	76	67	33	32
	Tilgodehavender i alt	12.454	12.718	11.838	11.658
	Likvide beholdninger	41.841	51.773	23.124	31.818
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>54.301</b>	<b>64.497</b>	<b>34.962</b>	<b>43.476</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.725.560</b>	<b>1.544.432</b>	<b>1.651.559</b>	<b>1.466.892</b>

## Balance 30. september

		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
17	Virksomhedskapital	100.000	100.000	100.000	100.000
18	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.522	10.633	87.240	76.846
19	Overført resultat	594.805	500.137	520.920	436.731
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>705.327</b>	<b>610.770</b>	<b>708.160</b>	<b>613.577</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
20	Hensættelser til udskudt skat	153.530	133.337	138.341	120.246
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>153.530</b>	<b>133.337</b>	<b>138.341</b>	<b>120.246</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
21	Gæld til realkreditinstitutter	787.753	722.448	727.504	661.669
22	Anden gæld	15.671	17.983	13.126	14.847
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	803.424	740.431	740.630	676.516

## Balance 30. september

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Note					
	Kortfristet del af langfristet gæld	15.316	17.680	13.700	16.890
15	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	171	48	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.591	3.849	2.760	2.735
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.842	4.191
	Gæld til associerede virksomheder	76	44	75	42
	Selskabsskat	4.141	1.866	4.141	1.866
	Anden gæld	40.984	36.407	34.910	30.829
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>63.279</u>	<u>59.894</u>	<u>64.428</u>	<u>56.553</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>866.703</u></b>	<b><u>800.325</u></b>	<b><u>805.058</u></b>	<b><u>733.069</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.725.560</u></b>	<b><u>1.544.432</u></b>	<b><u>1.651.559</u></b>	<b><u>1.466.892</u></b>
<b>23</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
<b>24</b>	<b>Eventualposter</b>				
<b>25</b>	<b>Nærtstående parter</b>				

## Egenkapitaloppgørelse for koncernen

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2018	100.000	8.484	471.492	579.976
Resultatandel	0	2.349	40.012	42.361
Udloddet udbytte	0	-200	0	-200
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-11.367	-11.367
Egenkapital 1. oktober 2019	100.000	10.633	500.137	610.770
Resultatandel	0	839	92.383	93.222
Udloddet udbytte	0	-950	0	-950
Kursregulering af swap-aftale	0	0	2.285	2.285
	<b>100.000</b>	<b>10.522</b>	<b>594.805</b>	<b>705.327</b>



## Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2018	100.000	72.754	410.003	582.757
Resultatandel	0	6.423	35.763	42.186
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	-2.331	0	-2.331
Kursregulering af swap-aftale	0	0	-9.035	-9.035
Egenkapital 1. oktober 2019	100.000	76.846	436.731	613.577
Resultatandel	0	9.989	82.309	92.298
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	405	0	405
Kursregulering af swap-aftale	0	0	1.880	1.880
	<b>100.000</b>	<b>87.240</b>	<b>520.920</b>	<b>708.160</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern	
	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Årets resultat	92.271	42.162
26 Reguleringer	-50.463	-43
27 Ændring i driftskapital	5.358	1.417
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	47.166	43.536
Renteindbetalinger og lignende	1.835	26
Renteudbetalinger og lignende	-8.262	-8.042
Pengestrøm fra ordinær drift	40.739	35.520
Betalt selskabsskat	-3.928	-9.337
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>36.811</b>	<b>26.183</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-107.630	-36.314
Salg af materielle anlægsaktiver	412	4.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-600	0
Modtagne udbytter	950	200
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-106.868</b>	<b>-32.114</b>
Nettooptagelse af lån	60.126	9.819
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-167
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-20.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>40.126</b>	<b>9.652</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-29.931</b>	<b>3.721</b>
Likvider 1. oktober 2019	51.772	48.052
<b>Likvider 30. september 2020</b>	<b>21.841</b>	<b>51.773</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	21.841	51.773
<b>Likvider 30. september 2020</b>	<b>21.841</b>	<b>51.773</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>				
Lønninger og gager	7.536	8.334	571	545
Pensioner	1.468	1.351	67	67
Andre omkostninger til social sikring	227	211	10	2
	<b>9.231</b>	<b>9.896</b>	<b>648</b>	<b>614</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	27	25	1	1
<b>2. Nedskrivning af finansielle aktiver</b>				
Tilbageførsel af nedskrivning af udlån	-705	0	-705	0
	<b>-705</b>	<b>0</b>	<b>-705</b>	<b>0</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	132	132
Andre finansielle omkostninger	8.264	8.043	7.629	7.449
	<b>8.264</b>	<b>8.043</b>	<b>7.761</b>	<b>7.581</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	5.558	6.623	5.603	5.443
Årets regulering af udskudt skat	20.193	4.588	17.565	4.613
	<b>25.751</b>	<b>11.211</b>	<b>23.168</b>	<b>10.056</b>

## Noter

---

	Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.989	6.424
Overføres til overført resultat	82.309	35.763
<b>Disponeret i alt</b>	<b>92.298</b>	<b>42.187</b>
<b>6. Goodwill</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	1.271	1.271
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>1.271</b>	<b>1.271</b>
Afskrivninger 1. oktober 2019	-1.271	-1.271
<b>Afskrivninger 30. september 2020</b>	<b>-1.271</b>	<b>-1.271</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	1.871	1.871
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>1.871</b>	<b>1.871</b>
Afskrivninger 1. oktober 2019	-478	-452
Årets afskrivninger	-26	-26
<b>Afskrivninger 30. september 2020</b>	<b>-504</b>	<b>-478</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>1.367</b>	<b>1.393</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. oktober 2019	6.668	6.668	630	630
Tilgang i årets løb	312	0	0	0
Afgang i årets løb	<u>-742</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b><u>6.238</u></b>	<b><u>6.668</u></b>	<b><u>630</u></b>	<b><u>630</u></b>
Afskrivninger 1. oktober 2019	-4.857	-4.251	-490	-408
Årets afskrivninger	-592	-606	-82	-82
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>648</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger 30. september 2020</b>	<b><u>-4.801</u></b>	<b><u>-4.857</u></b>	<b><u>-572</u></b>	<b><u>-490</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>1.437</u></b>	<b><u>1.811</u></b>	<b><u>58</u></b>	<b><u>140</u></b>
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>9. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. oktober 2019	0	200	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>10. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. oktober 2019	937.416	905.233	861.344	830.716
Tilgang i årets løb	107.319	36.031	108.382	34.476
Afgang i årets løb	-78	-3.848	-78	-3.848
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>1.044.657</b>	<b>937.416</b>	<b>969.648</b>	<b>861.344</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	526.154	508.777	480.914	464.019
Årets regulering til dagsværdi	83.994	17.392	73.966	16.910
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-15	0	-15
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2020</b>	<b>610.148</b>	<b>526.154</b>	<b>554.880</b>	<b>480.914</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>1.654.805</b>	<b>1.463.570</b>	<b>1.524.528</b>	<b>1.342.258</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastsatser (koncern)	0,56 - 7,91
Gennemsnitlig afkastprocent (koncern)	3,07
Afkastsatser (moder - Aalborg)	0,56 - 7,91
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - Aalborg)	3,04
Afkastprocenter (moder - København)	1,75 - 3,98
Gennemsnitlig afkastprocent (moder - København)	2,79

## Noter

---

### 10. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

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

For koncernen vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 253 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 705 mio. kr. til 508 mio. kr.

For moderselskabet vil en forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 231 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 708 mio. kr. til 527 mio. kr.

## Noter

	Modervirksomhed	
	30/9 2020	30/9 2019
	t.kr.	t.kr.
<b>11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	2.811	2.811
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>2.811</b>	<b>2.811</b>
Opskrivninger 1. oktober 2019	79.451	75.360
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.309	6.422
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	405	-2.331
<b>Opskrivninger 30. september 2020</b>	<b>90.165</b>	<b>79.451</b>
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2019	-1.271	-1.271
<b>Afskrivninger på goodwill 30. september 2020</b>	<b>-1.271</b>	<b>-1.271</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>91.705</b>	<b>80.991</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
Palle W. Hansen, Aalborg A/S, Aalborg	100 %	21.662	1.073
JGP A/S, Aalborg	100 %	23.741	1.877
PR Holding ApS, Aalborg	100 %	46.302	7.359
		<b>91.705</b>	<b>10.309</b>



## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>12. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober 2019	2.501	2.501	1.334	1.334
Tilgang i årets løb	600	0	600	0
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>3.101</b>	<b>2.501</b>	<b>1.934</b>	<b>1.334</b>
Opskrivninger 1. oktober 2019	10.633	8.484	-1.334	-1.334
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.189	2.349	29	0
Udbytte	-950	-200	0	0
Nedskrivning	-349	0	0	0
Andre kapitalbevægelser 5	0	0	-349	0
<b>Opskrivninger 30. september 2020</b>	<b>10.523</b>	<b>10.633</b>	<b>-1.654</b>	<b>-1.334</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>13.624</b>	<b>13.134</b>	<b>280</b>	<b>0</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg	50 %	559	58
Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg	50 %	21.089	621
Skeldalen ApS, Vodskov	25 %	14.998	3.397
		<b>36.646</b>	<b>4.076</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>13. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. oktober 2019	37	37	37	37
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
Op/nedskrivninger 1. oktober 2019	-10	-8	-10	-8
Årets op/nedskrivninger	-1	-2	-1	-2
<b>Op/nedskrivninger 30. september 2020</b>	<b>-11</b>	<b>-10</b>	<b>-11</b>	<b>-10</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>27</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>14. Andre tilgodehavender</b>				
Kostpris 1. oktober 2019	1.459	1.459	1.459	1.460
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>1.459</b>	<b>1.459</b>	<b>1.459</b>	<b>1.460</b>
Nedskrivninger 1. oktober 2019	-1.459	-1.459	-1.459	-1.460
<b>Nedskrivninger 30. september 2020</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.459</b>	<b>-1.460</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>15. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af periodens produktion	29.872	25.192
Modtagne acontobetalinger	-27.838	-22.659
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>2.034</b>	<b>2.533</b>
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	2.205	2.581
Igangværende arbejder for fremmed regning (modtagne forudbetalinger)	-171	-48
	<b>2.034</b>	<b>2.533</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalte omkostninger	76	67	33	32
	<b>76</b>	<b>67</b>	<b>33</b>	<b>32</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>17. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	100.000	100.000	100.000	100.000
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

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

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

Koncern

Modervirksomhed

## Noter

	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>18. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2019	10.633	8.484	76.846	72.754
Resultatandel	839	2.349	9.989	6.423
Udloddet udbytte	-950	-200	0	0
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	0	0	405	-2.331
	<b>10.522</b>	<b>10.633</b>	<b>87.240</b>	<b>76.846</b>
<b>19. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2019	500.137	471.492	436.731	410.003
Årets overførte overskud eller underskud	92.383	40.012	82.309	35.763
Kursregulering af swap-aftale	2.285	-11.367	1.880	-9.035
	<b>594.805</b>	<b>500.137</b>	<b>520.920</b>	<b>436.731</b>

**Noter**

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>20. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2019	133.337	128.749	120.246	115.633
Udskudt skat af årets resultat	20.193	4.588	18.095	4.613
	<b>153.530</b>	<b>133.337</b>	<b>138.341</b>	<b>120.246</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	154.774	134.828	139.744	121.781
Omsætningsaktiver	474	352	-70	-70
Gældsforpligtelser	-1.718	-1.843	-1.333	-1.465
	<b>153.530</b>	<b>133.337</b>	<b>138.341</b>	<b>120.246</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020	30/9 2019	30/9 2020	30/9 2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>21. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	803.069	740.128	741.204	678.559
Heraf forfalder inden for 1 år	-15.316	-17.680	-13.700	-16.890
	<b>787.753</b>	<b>722.448</b>	<b>727.504</b>	<b>661.669</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	709.114	667.539	650.936	603.730

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.	30/9 2020 t.kr.	30/9 2019 t.kr.
<b>22. Anden gæld</b>				
Anden gæld i alt	17.720	20.734	14.751	17.162
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.049</u>	<u>-2.751</u>	<u>-1.625</u>	<u>-2.315</u>
	<b><u>15.671</u></b>	<b><u>17.983</u></b>	<b><u>13.126</u></b>	<b><u>14.847</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.214</u>	<u>10.082</u>	<u>7.366</u>	<u>8.774</u>

Koncernen har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 1,08%- 2,80%. Aftalerne udløber i perioden 2020-2036

Moderselskabet har indgået en række renteswaps, hvormed renteesponeringen på de underliggende lån er ændret fra variabel rente til fast rente i niveauet 1,08% - 2,80%. Aftalerne udløber i perioden 2020-2036

## Noter

---

### 23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 741,2 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 1.525 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, 10 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i bankinstitut med indestående på 20 mio.kr.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 803 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2020 udgør 1.655 mio. kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 2.000.000, som er tinglyst i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør kr. 21,4 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 2020 udgør kr. 14,8 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. 70,5 mio.

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

- Ejerpantebrev stort kr. 500.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 14,5 mio.
- Ejerpantebrev stort kr. 3.600.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 10,4 mio.
- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i aktiver med en bogført værdi på kr. 9,1 mio.

### 24. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået en operationel leasingaftale med en restløbetid på 42 måneder. Den månedlige leasingafgift udgør kr. 639 ekskl. moms, hvilket svarer til en restleasingforpligtelse på kr. 26.838.

## Noter

---

### 24. 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 2020.

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 2020 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.

Den samlede skyldige skat udgør 4.141 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, aktionær

#### 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	
	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>26. Reguleringer</b>		
Afskrivninger	618	632
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-42	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-839	-2.349
Andre finansielle indtægter	-23	-59
Øvrige finansielle omkostninger	8.264	8.043
Værdiregulering af ejendomme	-84.192	-17.522
Skat af årets resultat	25.751	11.212
	<u><b>-50.463</b></u>	<u><b>-43</b></u>
<b>27. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	265	240
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	5.093	1.177
	<u><b>5.358</b></u>	<u><b>1.417</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Koncernregnskabet

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### Investeringsejendomme

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

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

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

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 i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 overtalelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

### Varebeholdninger

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

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

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

### Tilgodehavender

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Igangværende arbejder for fremmed regning er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller er-statning ved senere ophævelse.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entrepriseomsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genvundet.

Entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

### Gældsforpligtelser

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

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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