

PWH Ejendomme A/S

c/o Prodomus Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 89 49 65 19

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2025.

Stig Ejler Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	26

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for PWH Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. januar 2025

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 årsregnskabet for PWH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 29. januar 2025

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

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af primær drift	34.358	37.123	92.811	306.582	112.375
Finansielle poster, netto	-23.082	-15.214	3.638	18.289	3.091
Årets resultat	9.358	17.978	77.138	258.654	92.298
Balance:					
Balancesum	2.100.629	2.117.321	2.101.171	1.966.171	1.651.558
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.700	22.794	52.745	4.359	108.382
Egenkapital	1.087.955	1.085.665	1.067.785	971.831	708.160
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	323	26.070	30.631	36.622	39.180
Investeringsaktivitet	-2.657	-21.990	-52.745	-7.266	-108.705
Finansieringsaktivitet	1.284	-2.024	23.461	-29.788	60.831
Pengestrømme i alt	-1.050	2.056	1.347	-432	-8.694
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	1
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	51,8	51,3	50,8	49,4	42,9
Egenkapitalforrentning	0,9	1,7	7,6	30,8	14,0

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og administration af egne ejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje er primært beliggende i central Aalborg og København.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

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

Ledelsen gennemgår årligt de forudsætninger, som ligger til grund for ejendommenes værdiansættelse, herunder den budgetterede nettoindtjening og afkastkrav. De anvendte afkastkrav og dermed værdireguleringerne har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalyse i note 5.

Der er i regnskabsåret 2023/24 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på -2,6 mio. kr. for selskabet (2022/23: -4,5 mio. kr.).

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

Selskabets gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 3,11 % for ejendomme beliggende i Aalborg og 2,15 % 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

Selskabets drift har i regnskabsåret 2023/24 været tilfredsstillende.

Resultatet af ejendommene før værdireguleringer er dog lavere end det forventede jf. ledelsens udmeldinger i årsrapporten for 2022/23. Aktiviteten har været som forventet, men ejendommenes driftsresultat er ikke på samme niveau som realiseret i regnskabsåret 2022/23. Dette skyldes en kombination af svagt stigende tomgang ligesom at ledelsen ud fra et strategisk perspektiv har prioriteret at bringe ejendommene i en bedre stand, hvorfor regnskabsåret er præget af ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger.

Selskabet har i året gennemført forbedringer for 5,7 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør herefter 1.930 mio. kr. før indregning af årets værdiregulering.

I årets resultat før skat indgår negativ værdiregulering af ejendomme med 2,6 mio. kr.

Årets resultat udviser et overskud på 9,3 mio. kr. og egenkapitalen udgør ved regnskabsårets afslutning 1.088 mio. kr.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventer ledelsen en aktivitet og et resultat af ejendommene før værdireguleringer der er højere end regnskabsåret 2023/24. Ledelsen forventer et resultat før værdireguleringer og før skat i niveauet 13,5 mio. kr.

Videnressourcer

Ledelsen anerkender at drift af ejendomsporteføljen kræver et indgående kendskab til lejeloven, finansiering, Grundejerne Investeringsfond og lignende.

En stor del af administrationen er udliciteret til en professionel ejendomsadministrator og herudover besidder ledelsen en række særlige kompetencer indenfor finansiering og køb og salg af ejendomme.

Miljøforhold

Selskabet har det seneste år haft fokus på områder som miljøforhold i bred forstand og på bæredygtighed.

Selskabets ledelse har igangsat en proces med henblik på indsamling af data omkring energioptimering, rapportering og ejendoms certificering med det formål at målrette arbejdet med energioptimering af ejendomsporteføljen.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Renterisici

Ledelsesberetning

Prioritetsgælden er variabel. Selskabets indtjening vil således blive påvirket ved udsving i renteniveauet.

Selskabet afdækker renterisici ved bl.a. swapaftaler. Ledelsen vurderer, at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til selskabets soliditet og indtjening.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
Bruttofortjeneste	37.779.796	42.294
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.621.489	-4.500
1 Personaleomkostninger	-800.601	-671
Driftsresultat	34.357.706	37.123
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.588.620	5.184
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-1.125
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	451.088	477
Andre finansielle indtægter	3.489.960	2.175
2 Øvrige finansielle omkostninger	-29.611.521	-21.925
Resultat før skat	11.275.853	21.909
3 Skat af årets resultat	-1.918.240	-3.931
4 Årets resultat	9.357.613	17.978

Balance 30. september

Aktiver		2024	2023
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	1.927.062.917	1.923.985
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.927.062.917	1.923.985
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	134.773.455	133.768
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.660	2.692
9	Andre tilgodehavender	2.168.141	8.144
	Finansielle anlægsaktiver i alt	136.992.256	144.604
	Anlægsaktiver i alt	2.064.055.173	2.068.589
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.313.963	13.586
	Tilgodehavende selskabsskat	2.126.057	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	611.022	2.323
	Andre tilgodehavender	2.465.570	3.727
10	Periodeafgrænsningsposter	10.089	0
	Tilgodehavender i alt	19.526.701	19.636
11	Likvide beholdninger	17.046.688	29.096
	Omsætningsaktiver i alt	36.573.389	48.732
	Aktiver i alt	2.100.628.562	2.117.321

Balance 30. september

Passiver		2024	2023
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	100.000.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	130.696.833	129.527
	Reserve for sikringstransaktioner	13.681.643	19.261
	Overført resultat	843.506.191	836.807
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	70.000	70
	Egenkapital i alt	1.087.954.667	1.085.665
Hensatte forpligtelser			
13	Hensættelser til udskudt skat	213.382.505	212.954
	Hensatte forpligtelser i alt	213.382.505	212.954
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	715.638.891	726.446
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	715.638.891	726.446
	Kortfristet del af langfristet gæld	10.680.180	9.472
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.377.806	6.993
	Gæld til tilknyttede virksomheder	27.612.218	32.464
	Selskabsskat	0	4.181
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	349.160	0
	Anden gæld	38.633.135	39.146
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	83.652.499	92.256
	Gældsforpligtelser i alt	799.291.390	818.702
	Passiver i alt	2.100.628.562	2.117.321
15	Oplysninger om dagsværdi		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Eventualposter		
18	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode t.kr.	Reserve for sikringstrans- aktioner t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	100.000	124.455	19.177	824.083	70	1.067.785
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-70	-70
Resultatandel	0	5.184	0	12.724	70	17.978
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	84	0	0	84
Egenkapitalregulering i						
dattervirksomhed	0	-112	0	0	0	-112
Egenkapital 1. oktober 2023	100.000	129.527	19.261	836.807	70	1.085.665
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-70	-70
Resultatandel	0	2.589	0	6.699	70	9.358
Årets regulering af						
sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-5.579	0	0	-5.579
Egenkapitalregulering i						
dattervirksomhed	0	-1.418	0	0	0	-1.418
	100.000	130.698	13.682	843.506	70	1.087.956

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
Årets resultat	9.357.613	17.978
19 Reguleringer	27.586.582	23.645
20 Ændring i driftskapital	-4.144.832	15.482
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	32.799.363	57.105
Renteindbetalinger og lignende	3.573.843	2.381
Renteudbetalinger og lignende	-29.564.783	-21.925
Pengestrøm fra ordinær drift	6.808.423	37.561
Betalt selskabsskat	-6.485.347	-11.491
Pengestrømme fra driftsaktivitet	323.076	26.070
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.700.135	-22.794
Salg af materielle anlægsaktiver	35.000	0
Køb af virksomhed	0	804
Salg af værdipapirer	3.008.543	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.656.592	-21.990
Optagelse af langfristet gæld	0	8.023
Afdrag på langfristet gæld	-9.646.038	-10.977
Betalt udbytte	-70.000	-70
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	11.000.000	1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.283.962	-2.024
Ændring i likvider	-1.049.554	2.056
Likvider 1. oktober 2023	6.096.242	4.040
Likvider 30. september 2024	5.046.688	6.096
Likvider		
Likvide beholdninger	5.046.688	6.096
Likvider 30. september 2024	5.046.688	6.096

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	688.423	577
Pensioner	98.316	81
Andre omkostninger til social sikring	13.862	13
	800.601	671
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
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	900.631	964
Andre finansielle omkostninger	28.710.890	20.961
	29.611.521	21.925
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.489.656	3.657
Årets regulering af udskudt skat	428.584	274
	1.918.240	3.931
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.588.620	5.184
Udbytte for regnskabsåret	70.000	70
Overføres til overført resultat	6.698.993	12.724
Disponeret i alt	9.357.613	17.978

Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2023	1.049.546.475	1.026.753
Tilgang i årets løb	5.700.137	22.794
Kostpris 30. september 2024	1.055.246.612	1.049.547
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	874.437.794	878.938
Årets regulering til dagsværdi	-2.621.489	-4.500
Regulering til dagsværdi 30. september 2024	871.816.305	874.438
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	1.927.062.917	1.923.985

Selskabets investeringsejendomme består af 83 boligejendomme på i alt 80.223 m² beliggende i Aalborg, central København og Frederiksberg. Der er primært tale om en ældre boligmasse med omkostningsbestemt leje.

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

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

Den anvendte afkastmodel er uændret i forhold til sidste år.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Gennemsnit afkastkrav, boligudlejning, Aalborg (interval 2,50 - 4,55)	3,11 %	3,25 %
Gennemsnit afkastkrav, boligudlejning København (interval 1,50 - 3,00)	2,15 %	2,06 %
Boligejendomme i Aalborg, kr/m ² :	18.310	18.118
Boligejendomme i København, kr/m ² :	37.243	37.534

Noter

5. Investerings ejendomme (fortsat)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- De budgetterede lejeindtægter er opgjort som en annullisering af lejeindtægterne i pr. oktober efterfølgende regnskabsår uden fradrag af tomgang. Vedligeholdelse er opgjort ud fra et individuelt skøn for de enkelte ejendomme ud fra ejendommens status (GI-ejendom)

Følsomhedsanalyse

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

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 1.927 mio. kr. pr. 30. september 2024. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 178 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.088 mio. kr. til 949 mio. kr. Ved et fald på afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien stige med 220 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed stige fra de nuværende 1.088 mio. kr. til 1.260 mio. kr.

Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2023	4.744.498	2.811
Tilgang i årets løb	0	1.933
Kostpris 30. september 2024	4.744.498	4.744
Opskrivninger 1. oktober 2023	128.869.131	123.798
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.588.620	5.184
Egenkapitalregulering i dattervirksomhed	-1.418.400	-112
Opskrivninger 30. september 2024	130.039.351	128.870
Afskrivninger på goodwill 1. oktober 2023	-1.271.000	-1.271
Afskrivninger på goodwill 30. september 2024	-1.271.000	-1.271
Modregnet i tilgodehavender	1.260.606	1.425
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.260.606	1.425
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	134.773.455	133.768
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	0
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Palle W. Hansen, Aalborg A/S	Aalborg	100 %
JGP A/S	Aalborg	100 %
PR Holding ApS	Aalborg	100 %
PR Ejendomme A/S	Aalborg	100 %
Boligselskabet af 1992 A/S	Aalborg	100 %
Bådehavnen Aalborg A/S	Aalborg	100 %

Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
7. Kapitalinteresse		
Anskaffelsessum, 1. oktober 2023	0	1.934
Afgang i årets løb	0	-1.934
Kostpris 30. september 2024	0	0
Opskrivninger 1. oktober 2023	0	-1.612
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-1.125
Årets tilbageførsler på afgang	0	2.737
Opskrivninger 30. september 2024	0	0
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2023	3.036.816	3.037
Afgang i årets løb	-2.986.156	0
Kostpris 30. september 2024	50.660	3.037
Nedskrivninger 1. oktober 2023	-344.814	-616
Årets op/nedskrivninger	0	271
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	344.814	0
Nedskrivninger 30. september 2024	0	-345
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	50.660	2.692

Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
9. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. oktober 2023	1.459.610	1.460
Kostpris 30. september 2024	1.459.610	1.460
Opskrivninger 1. oktober 2023	8.143.886	8.321
Årets opskrivning	-5.975.745	-177
Opskrivninger 30. september 2024	2.168.141	8.144
Nedskrivninger 1. oktober 2023	-1.459.610	-1.460
Nedskrivninger 30. september 2024	-1.459.610	-1.460
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	2.168.141	8.144
Andre tilgodehavender	2.168.141	8.144
	2.168.141	8.144

Selskabet har indgået en række renteswaps, hvormed renteeksponeringen på de underliggende lån er variabel rente i niveauet 1,08% - 2,14%. Aftalerne udløber i perioden 2027-2036. Kommende års afvikling udgør t.kr. 621 og er præsenteret under andre kortfristede tilgodehavender.

Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
10. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	10.089	0
	10.089	0
11. Likvide beholdninger		
Til sikkerhed for tilgodehavende i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, med en markedsværdi på 1,4 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 12 mio. kr.		
12. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2023	100.000.000	100.000
	100.000.000	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.		
13. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2023	212.953.921	212.680
Udskudt skat af årets resultat	428.584	274
	213.382.505	212.954
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	214.510.957	214.108
Omsætningsaktiver	-183.700	-194
Gældsforpligtelser	-944.752	-960
	213.382.505	212.954

Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	726.319.071	735.918
Heraf forfalder inden for 1 år	-10.680.180	-9.472
	715.638.891	726.446
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	643.179.869	641.776

15. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Andre børsnoterede værdipapirer kr.	Aktiver, der er effektivt sikret (finansielt in- strument måles til dagsværdi) kr.
Dagsværdi 30. september 2024	1.927.062.917	50.660	2.789.141
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.621.489	0	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	-5.579.211

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 726 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 1.927 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps, med en markedsværdi på 1,4 mio. kr., er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 12 mio. kr.

Noter

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for en tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut. Den tilknyttede virksomhed har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 30. september 2024.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en tilknyttet virksomheds engagement med realkreditinstitut. Engagementet udgør pr. 30. september 2024 59,1 mio. kr.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor et datterselskab med en negativ egenkapital på t.kr. 1.260.

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 2024 kr. 0.

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

Noter

18. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Jørgen Pedersen, Skudehavnsvej 18, 9000 Aalborg

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

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

PR Holding ApS, Aalborg, ejerandel 100 %

PR Ejendomme A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

JGP A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

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

Skeldalen ApS, Aalborg, ejerandel 25 %

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

Bådehavnen Aalborg A/S, Aalborg, ejerandel 100 %

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

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
19. Reguleringer		
Værdireguleringer ejendomme	2.621.489	4.500
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-35.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.588.620	-5.184
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.125
Andre finansielle indtægter	-3.941.048	-2.652
Øvrige finansielle omkostninger	29.611.521	21.925
Skat af årets resultat	1.918.240	3.931
	27.586.582	23.645
20. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.833.032	8.978
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-5.977.864	6.504
	-4.144.832	15.482

Anvendt regnskabspraksis

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

Der aflægges ikke koncernregnskab idet koncernvirksomhederne ikke overskrider størrelsesgrænserne i henhold til årsregnskabslovens § 110.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 vælges 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

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 allokere til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

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

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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

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.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab 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

Investerings ejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Materielle anlægsaktiver:

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de 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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte 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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.