

# Wihlborgs A/S

Hjemstedsadresse: Hørkær 26, 1. sal, 2730 Herlev

CVR-nummer 14 12 50 43

## Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2019

---

Peter Ildal Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Wihlborgs A/S Hørkær 26, 1. sal 2730 Herlev  Hjemstedskommune: Herlev
<b>Bestyrelsen</b>	Anders Jörgen Jarl (formand) Maria Ulrika Hallengren Nils Håkan Arvid Liepe Peter Ildal Nielsen Niels Gram-Hanssen
<b>Direktion</b>	Peter Ildal Nielsen
<b>Advokat</b>	Rønne & Lundgren Tuborg Havnevej 18 2900 Hellerup
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Stiftelsesdato</b>	1. maj 1990
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Huslejeindtægter m.m.</b>	388.457	227.049	173.893	102.816	90.824
Andre eksterne omkostninger	-63.855	-32.019	-34.023	-21.494	-17.868
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>324.602</b>	<b>195.031</b>	<b>139.870</b>	<b>81.322</b>	<b>72.956</b>
Personaleomkostninger	-27.278	-16.132	-11.091	-9.222	-6.850
Afskrivninger	-1.116	-834	-757	-459	-298
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>296.208</b>	<b>178.065</b>	<b>128.022</b>	<b>71.641</b>	<b>65.808</b>
Finansielle poster, netto	-86.686	-60.293	-37.063	-19.258	-30.231
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>209.522</b>	<b>117.772</b>	<b>90.960</b>	<b>52.384</b>	<b>35.577</b>
Værdireguleringer ejendomme	225.814	68.652	34.355	-3.832	18.260
<b>Resultat før skat</b>	<b>435.335</b>	<b>186.425</b>	<b>125.315</b>	<b>48.551</b>	<b>53.837</b>
Skat af årets resultat	96.139	42.160	29.237	8.587	3.783
<b>Årets resultat</b>	<b>339.196</b>	<b>144.264</b>	<b>96.078</b>	<b>39.964</b>	<b>50.054</b>
Investeringsejendomme	5.667.551	3.277.500	3.144.933	2.339.772	1.449.909
Anlægsaktiver i øvrigt	18.435	331.945	18.275	7.173	5.812
Omsætningsaktiver	30.368	392.915	24.741	13.327	16.971
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.716.353</b>	<b>4.002.359</b>	<b>3.187.950</b>	<b>2.360.272</b>	<b>1.472.692</b>
Selskabskapital	73.500	73.500	53.500	46.500	31.500
<b>Egenkapital</b>	<b>1.557.657</b>	<b>1.109.054</b>	<b>664.790</b>	<b>498.713</b>	<b>308.749</b>
Hensatte forpligtelser	153.013	64.083	35.257	10.812	3.263
Langfristet gæld	2.961.552	1.913.660	1.897.758	927.108	930.034
Kortfristet gæld	1.044.131	915.562	590.144	923.639	230.646
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.716.353</b>	<b>4.002.359</b>	<b>3.187.950</b>	<b>2.360.272</b>	<b>1.472.692</b>
<b>Nøgletal i %</b>					
Driftsafkast	*	5,23	5,43	5,49	4,72
Overskudsgrad, primær drift		76,25	78,43	73,62	69,68
Overskudsgrad, res. før værdireg.		53,94	51,87	52,31	50,95
Soliditetsgrad		27,25	27,71	20,85	21,13
Forrentning af egenkapitalen	**	25,44	19,58	17,57	12,16

### Forklaring af nøgletal

* Driftsafkast:	Resultat af primær drift / Investeringsejendomme x 100
Overskudsgrad, primær drift:	Resultat af primær drift / Nettoomsætning x 100
Overskudsgrad, res. før værdireg.:	Resultat før værdireguleringer / Nettoomsætning x 100
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo / Samlede aktiver x 100
** Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat / Gennemsnitlig egenkapital x 100

\*) Driftsafkastet er beregnet under hensyntagen til anskaffelses- og afståelsestidspunkterne for købte og solgte ejendomme. Ejendomme under udvikling indgår ikke i beregningen af driftsafkastet.

\*\*) År 2017, 2016 og 2015: Kapitalforhøjelse ultimo regnskabsåret indgår ikke ved beregning af nøgletal.

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive anlægsinvestering i- og forvaltning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Wihlborgs A/S er med virkning pr. 1. januar 2018 fusioneret med de 100% ejede datterselskaber Blokken 84 A/S (cvr.nr. 31490936), Mileparken 9A A/S (cvr.nr. 31490456) og Wihlborgs Falcon ApS (cvr.nr. 38983369) med Wihlborgs A/S som det fortsættende selskab. De tre fusionerede selskaber er alle opløst ved fusionen med registrering 19. april 2018.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud på 339 mio. DKK imod et overskud på 144 mio. DKK for regnskabsåret 2017. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Ejendommenes driftsafkast før finansiering og værdiregulering udgør 5,23% imod 5,43% i 2017.

Nedenfor fremgår udviklingen i selskabets ejendomsportefølje:

Wihlborgs A/S								
Ejendomme:	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Antal:</b>								
Kontor	44	27	27	16	12	9	9	8
Kontor/lager	12	10	10	6	6	5	5	5
Bolig	1							
	<b>57</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>Værdi t. dkr.:</b>								
Kontor	4.422.493	2.561.412	2.499.610	1.775.844	1.105.120	792.729	793.229	693.235
Kontor/lager	365.946	280.186	209.421	254.825	149.775	122.965	122.965	110.463
Bolig	167.784							
Grund/byggeret	711.328	435.902	435.902	309.103	195.005	182.306	182.306	185.052
	<b>5.667.551</b>	<b>3.277.500</b>	<b>3.144.933</b>	<b>2.339.772</b>	<b>1.449.900</b>	<b>1.098.000</b>	<b>1.098.500</b>	<b>988.750</b>
<b>Antal kvm.:</b>								
Kontor	528.133	338.133	330.170	204.589	126.580	103.264	103.264	87.418
Kontor/lager	101.962	88.060	76.880	85.204	47.004	38.870	38.870	28.697
Bolig	6.991							
	<b>637.086</b>	<b>426.193</b>	<b>407.050</b>	<b>289.793</b>	<b>173.584</b>	<b>142.134</b>	<b>142.134</b>	<b>116.115</b>
<b>Grund</b>	<b>977.390</b>	<b>601.592</b>	<b>601.592</b>	<b>452.465</b>	<b>297.520</b>	<b>234.338</b>	<b>234.338</b>	<b>201.221</b>
<b>Værdi pr. kvm. dkr.:</b>								
Kontor	8.374	7.575	7.571	8.680	8.731	7.677	7.682	7.930
Kontor/lager	3.589	3.182	2.724	2.991	3.186	3.163	3.163	3.849
Bolig	24.000							
Grund/byggeret	728	725	725	683	655	778	778	920

### Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

I Wihlborgs regi forventes for 2019 fortsat omsætningsvækst. Virksomheden er velfunderet, og har sikret et solidt fodfæste i Danmark. Fortsat organisationsudvikling og fokus på ressourcestyring skal sikre, at selskabet er klar til også fremover at kunne udnytte de markedsmæssige muligheder. I Stor-københavn forventes en positiv udvikling for velbeliggende udlejningsejendomme til kommercielle formål. Virksomheden forventer aktiviteter og driftsresultat på samme niveau for det kommende driftsår.

## Ledelsesberetning

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Selskabets finansieringsstrategi består af en kombination af lang- og kortfristet realkreditbelåning. Selskabets ejendomsinvestering er som udgangspunktet langsigtet. Der knytter sig en finansiell risiko ved ændring i renteniveauet på de kortfristede lån. Wihlborgs A/S benytter ikke derivater.

### Beskrivelse af virksomhedens vidensressourcer

Wihlborgs' fundament er trofaste, dygtige og loyale medarbejdere som med en høj kompetence er nøglen til positiv udvikling. Wihlborgs' opskrift på vækst er at fastholde eksisterende- samt tiltrække nye medarbejdere og herigennem udvikle og tilpasse organisationen bedst muligt til det aktuelle marked.

### Beskrivelse af virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion eller afhjælpning af skader

I Wihlborgs arbejder vi kontinuerligt på at reducere vores miljøpåvirkninger. Dette sker ved løbende reduktion af vand-, varme- og el-forbrug. In house har vi implementeret elektroniske IT-løsninger til løbende dataindsamling og herigennem optimering af ressourceforbrug, både i virksomheden og hos kunderne.

### Beskrivelse af usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen eller målingen

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 5,7 mia.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 196 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 14.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

I overensstemmelse med forventningerne ifølge den seneste offentliggjorte årsrapport har selskabet haft en omsætningsvækst.

## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Wihlborgs A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder eftervor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 26. marts 2019.

### Direktion

Peter Ildal Nielsen

### Bestyrelse

Anders Jörgen Jarl (formand)

Maria Ulrika Hallengren

Nils Håkan Arvid Liepe

Peter Ildal Nielsen

Niels Gram-Hanssen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Wihlborgs A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wihlborgs A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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.

København, den 26. marts 2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Bjørn Winkler Jakobsen  
statsautoriseret revisor  
mne32127

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Wihlborgs A/S for 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder, mellemstor virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Selskabet er pr. 1. januar 2018 fusioneret med selskaberne Wihlborgs Falcon ApS, Mileparken 9A A/S og Blokken 84 A/S. Sammenligningstallene omfatter alene Wihlborgs A/S. Regnskabsmæssigt er fusionen behandlet efter sammenlægningsmetoden.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter primært lejeindtægter som indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet og sekundært tilknyttet indtægter i form af kantinesalg mv.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse mv. samt omkostninger vedr. salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### 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.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytte fra de enkelte tilknyttede virksomheder. Udbytte fra tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handel samt valuarens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investerings ejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsaktiver".

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	år	Forventet scrapværdi	0%
---	-------	----	----------------------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører forudbetalt husleje samt deposita. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, samt hvorledes disse pengestrømme har påvirket årets likvider.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten præsenteres indirekte og opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger, betalinger vedrørende ekstraordinære poster og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristet gæld samt udbyttebetaling til kapitalejerne.

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger".

## Resultatopgørelse 1. januar til 31. december

Note	2018	2017
	388.457.431	227.049.216
	63.855.482	32.018.631
	<b>324.601.949</b>	<b>195.030.585</b>
1	27.277.812	16.131.946
7	1.116.267	833.788
	<b>296.207.870</b>	<b>178.064.851</b>
2	6.073	5.046.303
3	86.692.368	65.338.968
4	225.813.838	68.652.453
	<b>435.335.413</b>	<b>186.424.639</b>
5	96.138.942	42.160.446
	<b>339.196.471</b>	<b>144.264.193</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	0
	339.196.471	144.264.193
	<b>339.196.471</b>	<b>144.264.193</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note		2018	2017
6	Investeringsejendomme	5.667.550.738	3.277.500.000
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.677.595	3.123.130
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.671.228.333</b>	<b>3.280.623.130</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	311.981.176
	Andre langfristede tilgodehavender	14.756.951	16.840.283
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>14.756.951</b>	<b>328.821.459</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>5.685.985.284</b>	<b>3.609.444.589</b>
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	13.503.371	8.232.818
	Andre tilgodehavender	12.431.399	8.451.368
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	371.995.794
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.827.293
	Periodeafgrænsningsposter	2.403.339	2.407.626
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>28.338.109</b>	<b>392.914.899</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.029.797</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>30.367.906</b>	<b>392.914.899</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.716.353.190</b>	<b>4.002.359.488</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	73.500.000	73.500.000
Overført resultat	1.484.157.000	1.035.554.476
<b>9 Egenkapital</b>	<b>1.557.657.000</b>	<b>1.109.054.476</b>
Hensættelse til udskudt skat	153.013.000	64.083.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>153.013.000</b>	<b>64.083.000</b>
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	2.911.939.633	1.892.453.291
Anden langfristet gæld	49.612.229	21.206.922
<b>10 Langfristet gæld</b>	<b>2.961.551.862</b>	<b>1.913.660.213</b>
10 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	157.675.212	83.649.258
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	48.185.122	23.357.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.408.504	10.461.752
Gæld til tilknyttede virksomheder	707.334.644	746.829.533
Skyldig selskabsskat	16.251.382	0
Anden gæld (kortfristet)	76.969.410	51.263.376
11 Periodeafgrænsningsposter, passiver	18.307.054	0
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.044.131.328</b>	<b>915.561.799</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>4.005.683.190</b>	<b>2.829.222.012</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.716.353.190</b>	<b>4.002.359.488</b>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nærtstående parter og ejerforhold		
14 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling		
15 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsåret afslutning		
16 Information om koncernregnskab		



---

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført årets resultat
Egenkapital 1. januar	73.500.000	1.035.554.476
Tilgang ved fusion	0	109.406.053
Årets resultat	0	339.196.471
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>73.500.000</b>	<b>1.484.157.000</b>

## Pengestrømsopgørelse

Note	2018	2017
Årets resultat	339.196.471	144.264.193
Forskydning i tilgodehavender	322.650	4.803.920
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	-34.027.275	-21.758.102
Øvrige reguleringer	-225.813.838	-68.652.453
Afskrivninger	1.116.267	833.788
Skat af årets resultat	96.138.942	42.160.446
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>176.933.217</b>	<b>101.651.792</b>
Betalt selskabsskat	-9.961.073	-19.918.845
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>166.972.144</b>	<b>81.732.947</b>
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-311.981.176
Køb af materielle anlægsaktiver	-142.740.833	-65.786.335
Salg af materielle anlægsaktiver	240.000	165.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-142.500.833</b>	<b>-377.602.511</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-140.821.166	-221.622.460
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	155.851.700	217.633.565
Forskydning tilknyttet virksomhed	-39.494.889	-171.917
Kapitalforhøjelse	0	300.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-24.464.355</b>	<b>295.839.188</b>
<b>Årets forskydning i likvider</b>	<b>6.956</b>	<b>-30.376</b>
Likvider 1. januar	0	30.376
Likvider 1. januar, fusion	2.022.841	0
<b>Likvider 31. december</b>	<b>2.029.797</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

		2018	2017
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Lønninger og gager	24.538.112	14.593.989
	Pensioner	2.522.486	1.429.598
	Andre omkostninger til social sikring	217.214	108.359
		<b>27.277.812</b>	<b>16.131.946</b>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	65	42
	Selskabet oplyser ikke vederlag til direktion og bestyrelse jf. Årl. § 98b, stk. 3.		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.045.566
	Øvrige finansielle indtægter	6.073	737
		<b>6.073</b>	<b>5.046.303</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.253.111	31.974.439
	Øvrige finansielle omkostninger	46.439.257	33.364.529
		<b>86.692.368</b>	<b>65.338.968</b>
<b>4</b>	<b>Dagsværdiregulering og avancer</b>		
	Investeringsejendomme	225.813.838	68.652.453
		<b>225.813.838</b>	<b>68.652.453</b>
<b>5</b>	<b>Selskabsskat</b>		
	Aktuel skat af årets resultat	27.411.382	13.172.707
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	68.729.130	28.826.000
	Skat vedrørende tidligere år	-1.570	161.739
		<b>96.138.942</b>	<b>42.160.446</b>

## Noter til årsregnskabet

## 6 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	3.298.220.717
Tilgang ved fusion	1.991.015.530
Årets tilgang	141.236.900
	<hr/>
Anskaffelsessum 31. december	5.430.473.147
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar	-20.720.717
Tilgang ved fusion	31.984.470
Årets værdireguleringer	225.813.838
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december	237.077.591
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.667.550.738
	<hr/>
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	3.976.857.600

Selskabets investeringsejendomme er i det væsentligste beliggende i Herlev, Ballerup, Brøndby og Høje-Taastrup. Ejendommene måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger for samtlige ejendomme vurderinger fra ekstern valuar. I lighed med tidligere år er det Newsec Egeskov & Lindquist A/S der har forestået vurderingen.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering at den økonomiske situation synes at have stabiliseret sig, hvilket har medført mindre usikkerhed i værdiansættelsen end tidligere år.

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 196 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,54 % pr. 31. december 2018 og spænder fra 5,75% til 8,5%. Nedenfor oversigt over udviklingen i selskabets eiendomsportefølie.

Ejendomme:	Wihlborgs A/S							
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Antal:</b>								
Kontor	44	27	27	16	12	9	9	8
Kontor/lager	12	10	10	6	6	5	5	5
Bolig	1							
	57	37	37	22	18	14	14	13
<b>Værdi t.dkr.:</b>								
Kontor	4.422.493	2.561.412	2.499.610	1.775.844	1.105.120	792.729	793.229	693.235
Kontor/lager	365.946	280.186	209.421	254.825	149.775	122.965	122.965	110.463
Bolig	167.784							
Grund/byggeret	711.328	435.902	435.902	309.103	195.005	182.306	182.306	185.052
	5.667.551	3.277.500	3.144.933	2.339.772	1.449.900	1.098.000	1.098.500	988.750
<b>Antal kvm.:</b>								
Kontor	528.133	338.133	330.170	204.589	126.580	103.264	103.264	87.418
Kontor/lager	101.962	88.060	76.880	85.204	47.004	38.870	38.870	28.697
Bolig	6.991							
	637.086	426.193	407.050	289.793	173.584	142.134	142.134	116.115
<b>Grund</b>	977.390	601.592	601.592	452.465	297.520	234.338	234.338	201.221
<b>Værdi pr. kvm. dkr.:</b>								
Kontor	8.374	7.575	7.571	8.680	8.731	7.677	7.682	7.930
Kontor/lager	3.589	3.182	2.724	2.991	3.186	3.163	3.163	3.849
Bolig	24.000							
Grund/byggeret	728	725	725	683	655	778	778	920

## Noter til årsregnskabet

<b>7</b>	<b>Anlægsaktiver</b>			
				Andre anlæg, driftsm. og inv.
	Anskaffelsespris 1. januar			5.504.001
	Tilgang ved fusion			452.000
	Årets tilgang			1.503.933
	Årets afgang			-220.000
	Anskaffelsespris 31. december			7.239.934
	Afskrivninger 1. januar			2.380.871
	Tilgang ved fusion			45.201
	Årets afskrivninger			1.158.267
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang			-22.000
	Afskrivninger 31. december			3.562.339
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b>3.677.595</b>
	Årets afskrivninger og gevinst ved salg af anlægsaktiver andrager			1.116.267
<b>8</b>	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	Anskaffelsessum 1. januar			311.981.176
	Afgang ved fusion			-311.981.176
	Årets tilgang			0
	Årets afgang			0
	Anskaffelsessum 31. december			0
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b>0</b>
<b>9</b>	<b>Egenkapital</b>			
	Selskabskapitalen består af 73.500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.			
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	Egenkapital 1. januar	73.500.000	1.035.554.476	0
	Tilgang ved fusion	0	109.406.053	0
	Årets resultat	0	339.196.471	0
	<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>73.500.000</b>	<b>1.484.157.000</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
<b>10 Langfristet gæld</b>		
Forfald inden 1 år	157.675.212	83.649.258
Forfald 1-5 år	360.990.500	149.307.848
Forfald efter 5 år	2.550.949.133	1.743.145.443
	<b>3.069.614.845</b>	<b>1.976.102.549</b>

### 11 Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 3.118 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 5.673 mio.

Selskabet har ved overtageelse af ejendomme overtaget en momsreguleringsforpligtelse der på balancedagen andrager ca. kr. 1,2 mio.

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

**Følgende aktionærer har bestemmende indflydelse over selskabet:**  
Wihlborgs Fastigheter AB, Malmö

#### Transaktioner med nærtstående parter:

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

### 14 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 196 mio.

### 15 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Noter til årsregnskabet

### 16 Information om koncernregnskab

Selskabet indgår i Wihlborgs Fastigheter AB koncernregnskab. Moderselskabets adresse er:

Malmö (huvudkontor)  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besöksadress: Dockplatsen 16