

Wihlborgs A/S

Hjemstedsadresse: Hørkær 26, 1. sal, 2730 Herlev

CVR-nummer 14 12 50 43

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2016

Niels Gram-Hanssen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæring	6
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wihlborgs A/S Hørkær 26, 1. sal 2730 Herlev Hjemstedskommune: Herlev
Binavne	Wihlborgs Ballerup A/S
Bestyrelse	Niels Gram-Hanssen (formand) Nils Håkan Arvid Liepe Anders Jörgen Jarl Peter Ildal Nielsen
Direktion	Anders Jörgen Jarl
Advokat	Rønne & Lundgren Tuborg Havnevej 18 2900 Hellerup
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K
Stiftelsesdato	1. maj 1990
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Huslejeindtægter m.m.	102.816	90.824	71.343	62.723	59.668
Ejendommenes driftsomkostninger	-18.963	-16.424	-15.941	-11.068	-9.984
Bruttofortjeneste	83.854	74.400	55.402	51.655	49.685
Andre eksterne omkostninger	-11.755	-8.293	-5.992	-5.059	-4.971
Afskrivninger inventar mv.	-459	-298	-137	-139	-82
Resultat af primær drift	71.640	65.809	49.273	46.457	44.632
Finansielle poster, netto	-19.256	-30.231	-20.002	-24.445	-23.755
Resultat før værdireguleringer	52.383	35.578	29.271	22.012	20.877
Værdireguleringer ejendomme	-3.882	18.260	-13.290	-32.565	-10.263
Resultat før skat	48.551	53.838	15.982	-10.553	10.614
Skat af årets resultat	-8.587	-3.783	-703	0	0
Årets resultat	39.964	50.054	15.279	-10.553	10.614
Investeringsejendomme	2.339.772	1.449.909	1.098.000	1.098.500	988.750
Anlægsaktiver i øvrigt	7.173	5.812	687	425	465
Omsætningsaktiver	13.592	16.971	4.473	21.004	6.472
Aktiver i alt	2.360.537	1.472.692	1.103.160	1.119.928	995.687
Selskabskapital	46.500	31.500	29.000	29.000	27.000
Egenkapital	498.713	308.749	238.194	222.916	215.469
Hensatte forpligtelser	10.812	3.263	703	0	0
Langfristet gæld	927.108	930.034	704.916	661.019	646.627
Kortfristet gæld	923.904	230.646	159.347	235.993	133.591
Passiver i alt	2.360.537	1.472.692	1.103.160	1.119.928	995.687
Nøgletal i %					
Driftsafkast I	5,53*	5,33*	5,31*	4,95*	5,32*
Driftsafkast II	4,72*	4,72*	4,72*	4,45*	4,78*
Overskudsgrad, primær drift	69,68	72,46	69,06	74,07	74,80
Overskudsgrad, res. før værdireg.	50,95	39,17	41,03	35,09	34,99
Soliditetsgrad	21,13	20,96	21,59	19,90	21,64
Forrentning af egenkapitalen	12,18**	18,30	6,63	-4,81	5,24

Forklaring af nøgletal

Driftsafkast I:	Bruttofortjeneste x 100/ Investeringsejendomme
Driftsafkast II:	Resultat af primær drift x 100/ Investeringsejendomme
Overskudsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Nettoomsætning
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

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

** Kapitalforhøjelse ultimo regnskabsår indgår ikke ved beregning af nøgletal.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive anlægsinvestering i- og forvaltning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 40,0 mio. dkr. imod et overskud på 50,0 mio. dkr. for regnskabsåret 2014. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Ejendommenes driftsafkast før finansiering og værdiregulering udgør 4,72% imod 4,72% i 2014.

Nedenfor fremgår udviklingen i selskabets ejendomsportefølje

Ejendomme:	2015	2014	2013	2012	2011
Antal:					
Kontor	16	12	9	9	8
Kontor/lager	6	6	5	5	5
	22	18	14	14	13
Værdi t.dkr.:					
Kontor	1.775.844	1.105.120	792.729	793.229	693.235
Kontor/lager	254.825	149.775	122.965	122.965	110.463
Grund/byggeret	309.103	195.005	182.306	182.306	185.052
	2.339.772	1.449.900	1.098.000	1.098.500	988.750
Antal kvm.:					
Kontor	204.589	126.580	103.264	103.264	87.418
Kontor/lager	85.204	47.004	38.870	38.870	28.697
	289.793	173.584	142.134	142.134	116.115
Grund	452.465	297.520	234.338	234.338	201.221
Værdi pr. kvm. dkr.:					
Kontor	8.680	8.731	7.677	7.682	7.930
Kontor/lager	2.991	3.186	3.163	3.163	3.849
Grund/byggeret	683	655	778	778	920

Selskabet udøver ikke umiddelbar væsentlig påvirkning af det eksterne miljø.

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en kapitaludvidelse på nom. 15,0 mio. dkr. til kurs 1.000. Omkostningerne hertil androg ca. 10 t.kr.

Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet nogen betydningsfulde hændelser efter balancedagen.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

I Wihlborgs regi forventes for 2016 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 Storkøbenhavn forventes en positiv udvikling for velbeliggende udlejningsejendomme til kommercielle formål.

Ledelsesberetning

Beskrivelse af virksomhedens vidensressourcer

Wihlborgs's fundament er trofaste, dygtige og loyale medarbejdere som med en høj kompetence er nøglen til positiv udvikling. Wihlborgs's 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 særlige risici

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indeværende regnskabsår som de foregående fortsat er usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi. Omsætning af kommercielle ejendomme er stigende og hermed tilvejebringes der løbende et bedre underlag for værdiansættelsen.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 21. april 2016.

Direktion

Anders Jörgen Jarl

Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen (formand)

Anders Jörgen Jarl

Peter Ildal Nielsen

Nils Håkan Arvid Liepe

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Wihlborgs A/S:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wihlborgs A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømme og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 21. april 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Wihlborgs A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder, mellemstor virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme 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. Valutakurs-differencer, 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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. 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 'Værdiregulering af ejendomme'.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	år
---	-------	----

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

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

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 aktionærerne.

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger".

Resultatopgørelse 1. januar til 31. december

Note	2015	2014
Nettoomsætning	102.816.490	90.823.741
Ejendomsomkostninger	18.962.759	16.423.724
Bruttofortjeneste	83.853.730	74.400.016
1 Andre eksterne omkostninger	11.755.386	8.293.185
Afskrivninger	458.630	297.790
Resultat af primær drift	71.639.714	65.809.041
2 Finansielle indtægter	5.800.358	65
3 Finansielle omkostninger	25.056.663	30.231.394
4 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-3.832.123	18.259.907
Ordinært resultat før skat	48.551.286	53.837.620
5 Skat af årets resultat	-8.587.276	-3.783.402
Årets resultat	39.964.010	50.054.218
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	39.964.010	50.054.218
Disponeret	39.964.010	50.054.218

Balance 31. december

Aktiver

Note	2015	2014
6	2.339.771.660	1.449.909.151
7	2.723.117	1.361.992
Materielle anlægsaktiver	2.342.494.777	1.451.271.143
Andre langfristede tilgodehavender	4.450.000	4.450.000
Finansielle anlægsaktiver	4.450.000	4.450.000
Anlægsaktiver	2.346.944.777	1.455.721.143
Andre tilgodehavender	4.972.517	16.834.423
Periodeafgrænsningsposter	8.323.166	0
Tilgodehavender	13.295.683	16.834.423
Likvide beholdninger	31.697	136.496
Omsætningsaktiver	13.327.380	16.970.919
Aktiver i alt	2.360.272.157	1.472.692.062

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
	46.500.000	31.500.000
	452.212.719	277.248.709
8 Egenkapital	498.712.719	308.748.709
	10.812.000	3.263.000
9 Hensatte forpligtelser	10.812.000	3.263.000
	927.108.035	930.034.385
11 Langfristet gæld	927.108.035	930.034.385
11 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	559.078.537	81.074.178
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	28.740.588	14.543.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.263.761	8.701.627
Gæld til tilknyttede virksomheder	280.298.315	72.533.281
Anden gæld	2.007.291	3.296.322
Selskabsskat	982.020	1.223.402
10 Periodeafgrænsningsposter, passiver	50.268.891	49.273.213
Kortfristet gæld	923.639.403	230.645.968
Gæld i alt	1.850.747.438	1.160.680.353
Passiver i alt	2.360.272.157	1.472.692.062
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nærtstående parter og ejerforhold		

Pengestrømsopgørelse

Note	2015	2014
Årets resultat	39.964.010	50.054.218
Forskydning i tilgodehavender	3.538.740	-4.545.609
Øvrige reguleringer	4.290.753	-17.962.117
Skat af årets resultat	8.587.276	3.783.402
Pengestrømme fra ordinær drift	56.380.780	31.329.894
Betalt selskabsskat	-1.279.658	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	55.101.122	31.329.894
Køb af materielle anlægsaktiver	-895.514.387	-334.741.969
Salg af materielle anlægsaktiver	0	120.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-895.514.387	-334.621.969
Forskydning langfristet gæld	-2.926.350	225.118.585
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	-12.829.677
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	485.469.783	37.363.665
Forskydning tilknyttet virksomhed	207.765.034	32.711.748
Kapitalforhøjelse	150.000.000	20.500.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	840.308.467	302.864.321
Årets forskydning i likvider	-104.799	-427.754
Likvider 1. januar	136.496	564.251
Likvider 31. december	31.697	136.496

Noter til årsrapporten

	2015	2014
1 Personaleudgifter		
Lønninger og gager	8.668.711	6.581.890
Pension	474.860	209.909
Andre omkostninger til social sikring	78.380	57.867
	9.221.951	6.849.666
Gennemsnitligt antal ansatte	18	18
Personaleomkostninger kr. 5.086.779 (2014: kr. 2.641.012) er udgiftsført under andre eksterne omkostninger. Øvrige personaleomkostninger er opkrævet hos lejerne.		
2 Finansielle indtægter		
Regulering af gæld til dagsværdi	5.754.215	0
Øvrige finansielle indtægter	46.143	65
	5.800.358	65
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle udgifter, tilknyttede virksomheder	3.223.083	3.011.424
Øvrige finansielle omkostninger	21.833.579	24.071.228
Regulering af gæld til dagsværdi	0	3.148.742
	25.056.663	30.231.394
4 Dagsværdiregulering og avancer		
Investeringsejendomme	-3.832.123	18.259.907
	-3.832.123	18.259.907
5 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	982.020	1.223.402
Ændring i hensættelse til udskudt skat	7.549.000	2.560.000
Skat vedrørende tidligere år	56.256	0
	8.587.276	3.783.402

Noter til årsrapporten

6 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	1.569.805.631
Årets tilgang	893.694.632
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>2.463.500.263</u>
Værdireguleringer 1. januar	-119.896.480
Årets værdireguleringer	-3.832.123
Tilbageførte værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-123.728.603</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.339.771.660</u>
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015	<u>2.027.500.000</u>

Selskabets investeringsejendomme er målt 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 DTZ 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.

Noter til årsrapporten

7 Anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsm. og inv.
Anskaffelsespris 1. januar	1.877.411
Årets tilgang	1.819.755
Årets afgang	0
Anskaffelsespris 31. december	3.697.166
Afskrivninger 1. januar	515.419
Årets afskrivninger	458.630
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	974.049
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.723.117

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført årets resultat
Egenkapital 1. januar	31.500.000	277.248.709
Kapitalforhøjelse	15.000.000	135.000.000
Årets resultat	0	39.964.010
Egenkapital 31. december	46.500.000	452.212.719

Der har været følgende bevægelser på aktiekapitalen i perioden 2010 - 2015.

År 2011	2.000.000	13.000.000	
År 2012	2.000.000	16.000.000	
År 2014	2.500.000	18.000.000	
År 2015	15.000.000	135.000.000	
		2015	2014

9 Udskudt skat

Regulering i udskudt skat	7.549.000	2.560.000
---------------------------	-----------	-----------

Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:

Ejendomme	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.852	1.876
Genvundne afskrivninger	10.610.478	6.162.974
Prioritetsgæld inkl. låneomkostninger	-1.501.173	-2.548.377
Periodeafgrænsning	1.634.815	0
Underskudsfrømsel	0	-352.500
Afrunding	-974	-973
	10.812.000	3.263.000

Noter til årsrapporten

	2015	2014
10	Periodeafgrænsningsposter, passiver	
	Periodeafgrænsningsposter består primært af forudbetalt husleje samt deposita.	
11	Langfristet gæld	
	559.078.537	81.074.178
	144.652.833	137.669.262
	782.455.202	792.365.123
	1.486.186.572	1.011.108.563

Af gæld med forfald inden 1 år, udgør kr. 56 mio. løbende bankfinansiering. Endvidere indgår under kortfristet gæld mellemfinansiering på erhvervelse af ejendom ultimo 2015 med kr. 469 mio. som er refinansieret/omlagt til realkreditlån primo januar 2016.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 1.515 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 2.342 mio.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende aktionærer har bestemmende indflydelse over selskabet:

Wihlborgs Fastigheter AB, Malmö

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende

5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Wihlborgs Fastigheter AB, Malmö

Nærtstående parter:

Wihlborgs Fastigheter AB, Malmö

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har i begrænset omfang købt ydelser på markedsvilkår af moderselskabet.

Mellemværender med moderselskabet er forrentet på markedsvilkår.