

Wihlborgs A/S

Hjemstedsadresse: Hørkær 26, 1. sal, 2730 Herlev

CVR-nummer 14 12 50 43

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2018

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

Selskabet	Wihlborgs A/S Hørkær 26, 1. sal 2730 Herlev Hjemstedskommune: Herlev
Bestyrelsen	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	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Stiftelsesdato	1. maj 1990
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013	
Huslejeindtægter m.m.	227.049	173.893	102.816	90.824	71.343	
Andre eksterne omkostninger	-32.019	-34.023	-21.494	-17.868	-17.538	
Bruttofortjeneste	195.031	139.870	81.322	72.956	53.805	
Personaleomkostninger	-16.132	-11.091	-9.222	-6.850	-4.394	
Afskrivninger inventar mv.	-834	-757	-459	-298	-137	
Resultat af primær drift	178.065	128.022	71.641	65.808	49.274	
Finansielle poster, netto	-60.293	-37.063	-19.258	-30.231	-20.002	
Resultat før værdireguleringer	117.772	90.960	52.384	35.577	29.272	
Værdireguleringer ejendomme	68.652	34.355	-3.832	18.260	-13.290	
Resultat før skat	186.425	125.315	48.551	53.837	15.982	
Skat af årets resultat	42.160	29.237	8.587	3.783	703	
Årets resultat	144.264	96.078	39.964	50.054	15.279	
Investeringsejendomme	3.277.500	3.144.933	2.339.772	1.449.909	1.098.000	
Anlægsaktiver i øvrigt	331.945	18.275	7.173	5.812	687	
Omsætningsaktiver	392.915	24.741	13.327	16.971	4.473	
Aktiver i alt	4.002.359	3.187.950	2.360.272	1.472.692	1.103.160	
Selskabskapital	73.500	53.500	46.500	31.500	29.000	
Egenkapital	1.109.054	664.790	498.713	308.749	238.194	
Hensatte forpligtelser	64.083	35.257	10.812	3.263	703	
Langfristet gæld	1.913.660	1.897.758	927.108	930.034	704.916	
Kortfristet gæld	915.562	590.144	923.639	230.646	159.347	
Passiver i alt	4.002.359	3.187.950	2.360.272	1.472.692	1.103.160	
Nøgletal i %						
Driftsafkast I	*	5,43	5,49	4,72	4,72	4,49
Overskudsgrad, primær drift		78,43	73,62	69,68	72,46	69,07
Overskudsgrad, res. før værdireg.		51,87	52,31	50,95	39,17	41,03
Soliditetsgrad		27,71	20,85	21,13	20,96	21,59
Forrentning af egenkapitalen	**	19,58	17,57	12,16	18,30	6,63

Forklaring af nøgletal

* Driftsafkast I:	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

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet anpartskapitalen i Wihlborgs Falcon ApS.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud på 144 mio. DKK imod et overskud på 96 mio. DKK for regnskabsåret 2016. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Ejendommenes driftsafkast før finansiering og værdiregulering udgør 5,43% imod 5,49% i 2016.

Nedenfor fremgår udviklingen i selskabets ejendomsportefølje:

Ejendomme:	2017	2016	2015	2014	2013
Antal:					
Kontor	27	27	16	12	9
Kontor/lager	10	10	6	6	5
	37	37	22	18	14
Værdi t.dkr.:					
Kontor	2.561.412	2.499.610	1.775.844	1.105.120	792.729
Kontor/lager	280.186	209.421	254.825	149.775	122.965
Grund/byggeret	435.902	435.902	309.103	195.005	182.306
	3.277.500	3.144.933	2.339.772	1.449.900	1.098.000
Antal kvm.:					
Kontor	338.133	330.170	204.589	126.580	103.264
Kontor/lager	88.060	76.880	85.204	47.004	38.870
	426.193	407.050	289.793	173.584	142.134
Grund	601.592	601.592	452.465	297.520	234.338
Værdi pr. kvm. dkr.:					
Kontor	7.575	7.571	8.680	8.731	7.677
Kontor/lager	3.182	2.724	2.991	3.186	3.163
Grund/byggeret	725	725	683	655	778

Selskabet udøver ikke umiddelbar væsentlig påvirkning af det eksterne miljø.

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en kapitaludvidelse på nom. 20,0 mio. DKK. til kurs 1.500. Omkostningerne hertil androg ca. 10 t.DKK.

Selskabet udøver ikke umiddelbar væsentlig påvirkning af det eksterne miljø.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

I Wihlborgs regi forventes for 2018 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 3,3 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 kr. 122 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabsnote 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.

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 11. april 2018.

Direktion

Anders Jörgen Jarl

Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen (formand)

Nils Håkan Arvid Liepe

Anders Jörgen Jarl

Peter Ildal Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Wihlborgs A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wihlborgs A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 11. april 2018

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder, mellemstor virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, idet det dog bemærkes at præsentationen er ændret således, at "Personaleomkostninger" fremgår som særskilt linje i resultatopgørelsen modsat tidligere hvor "Personaleomkostninger" indgik i linjen "Ejendommens driftsomkostninger" og "Andre eksterne omkostninger". Sammenligningstal og hoved- og nøgletal er ændret i overensstemmelse hermed.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme 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 handler samt valuarens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Regnskabspraksis

Investerings ejendomme, fortsat

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'.

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

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%.

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	2017	2016
Nettoomsætning	227.049.216	173.892.823
Andre eksterne omkostninger	32.018.631	34.022.506
Bruttofortjeneste	195.030.585	139.870.317
1 Personaleomkostninger	16.131.946	11.090.859
7 Afskrivninger	833.788	757.034
Resultat af primær drift	178.064.851	128.022.424
2 Finansielle indtægter	5.046.303	99.337
3 Finansielle omkostninger	65.338.968	37.162.174
4 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	68.652.453	34.355.433
Resultat før skat	186.424.639	125.315.020
5 Skat af årets resultat	42.160.446	29.237.456
Årets resultat	144.264.193	96.077.564
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	144.264.193	96.077.564
Disponeret	144.264.193	96.077.564

Balance 31. december

Aktiver

Note	2017	2016
6	3.277.500.000	3.144.933.243
7	3.123.130	2.249.887
Materielle anlægsaktiver	3.280.623.130	3.147.183.130
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	311.981.176	0
Andre langfristede tilgodehavender	16.840.283	16.025.121
8	328.821.459	16.025.121
Anlægsaktiver	3.609.444.589	3.163.208.251
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	8.232.818	6.653.120
Andre tilgodehavender	8.451.368	16.162.296
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	371.995.794	0
Tilgodehavende selskabsskat	1.827.293	0
Periodeafgrænsningsposter	2.407.626	1.895.478
Tilgodehavender	392.914.899	24.710.894
Likvide beholdninger	0	30.376
Omsætningsaktiver	392.914.899	24.741.270
Aktiver i alt	4.002.359.488	3.187.949.521

Balance 31. december

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	73.500.000	53.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metoc	0	0
Overført resultat	1.035.554.476	611.290.283
9 Egenkapital	1.109.054.476	664.790.283
Hensættelse til udskudt skat	64.083.000	35.257.000
Hensatte forpligtelser	64.083.000	35.257.000
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.892.453.291	1.876.558.122
Anden langfristet gæld	21.206.922	21.200.000
10 Langfristet gæld	1.913.660.213	1.897.758.122
10 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	83.649.258	92.275.775
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	23.357.880	34.615.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.461.752	8.839.443
Gæld til tilknyttede virksomheder	746.829.533	375.005.656
Skyldig selskabsskat	0	4.757.106
Anden gæld (kortfristet)	51.263.376	73.765.709
11 Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	885.000
Kortfristet gæld	915.561.799	590.144.116
Gæld i alt	2.829.222.012	2.487.902.238
Passiver i alt	4.002.359.488	3.187.949.521
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nærtstående parter og ejerforhold		
14 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling		
15 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning		
16 Information om koncernregnskab		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdis metode	Overført årets resultat
Egenkapital 1. januar	53.500.000	0	611.290.283
Kapitalforhøjelse	20.000.000	0	280.000.000
Årets resultat	0	0	144.264.193
Egenkapital 31. december	73.500.000	0	1.035.554.476

Pengestrømsopgørelse

Note	2017	2016
Årets resultat	144.264.193	96.077.564
Forskydning i tilgodehavender	4.803.920	-22.990.332
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	-21.758.102	50.150.209
Øvrige reguleringer	-68.652.453	-34.355.433
Afskrivninger	833.788	757.034
Skat af årets resultat	42.160.446	29.237.456
Pengestrømme fra ordinær drift	101.651.792	118.876.498
Betalt selskabsskat	-19.918.845	-1.017.370
Pengestrømme fra driftsaktivitet	81.732.947	117.859.128
Køb af finansielle anlægsaktiver	-311.981.176	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-65.786.335	-771.090.954
Salg af materielle anlægsaktiver	165.000	1.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-377.602.511	-771.089.954
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-221.622.460	-850.188.836
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	217.633.565	1.338.711.000
Forskydning tilknyttet virksomhed	-171.917	94.707.341
Kapitalforhøjelse	300.000.000	70.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	295.839.188	653.229.505
Årets forskydning i likvider	-30.376	-1.321
Likvider 1. januar	30.376	31.697
Likvider 31. december	0	30.376

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	14.593.989	10.122.022
Pensioner	1.429.598	853.392
Andre omkostninger til social sikring	108.359	115.445
	16.131.946	11.090.859
Gennemsnitligt antal medarbejdere	42	29
Ledelsesvederlaget udgør 0 kr.		
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.045.566	0
Øvrige finansielle indtægter	737	99.337
	5.046.303	99.337
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.974.439	9.503.341
Øvrige finansielle omkostninger	33.364.529	27.658.833
	65.338.968	37.162.174
4 Dagsværdiregulering og avancer		
Værdireguleringer af ejendomme	68.652.453	34.355.433
	68.652.453	34.355.433
5 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	13.172.707	4.757.106
Ændring i hensættelse til udskudt skat	28.826.000	24.445.000
Skat vedrørende tidligere år	161.739	35.350
	42.160.446	29.237.456

Noter til årsregnskabet

6 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	3.234.306.413
Årets tilgang	63.914.304
	3.298.220.717
Værdireguleringer 1. januar	-89.373.170
Årets værdireguleringer	68.652.453
	-20.720.717
Værdireguleringer 31. december	-20.720.717
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.277.500.000
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	2.513.787.600

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 122 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,98 % pr. 31. december 2017 og spænder fra 6% til 8,5%. Nedenfor oversigt over udviklingen i selskabets ejendomsportefølje.

Ejendomme:	2017	2016	2015	2014	2013
Antal:					
Kontor	27	27	16	12	9
Kontor/lager	10	10	6	6	5
	37	37	22	18	14
Værdi t.dkr.:					
Kontor	2.561.412	2.499.610	1.775.844	1.105.120	792.729
Kontor/lager	280.186	209.421	254.825	149.775	122.965
Grund/byggeret	435.902	435.902	309.103	195.005	182.306
	3.277.500	3.144.933	2.339.772	1.449.900	1.098.000
Antal kvm.:					
Kontor	338.133	330.170	204.589	126.580	103.264
Kontor/lager	88.060	76.880	85.204	47.004	38.870
	426.193	407.050	289.793	173.584	142.134
Grund	601.592	601.592	452.465	297.520	234.338
Værdi pr. kvm. dkr.:					
Kontor	7.575	7.571	8.680	8.731	7.677
Kontor/lager	3.182	2.724	2.991	3.186	3.163
Grund/byggeret	725	725	683	655	778

Noter til årsregnskabet

7	Anlægsaktiver	Andre anlæg, driftsm. og inv.
	Anskaffelsespris 1. januar	3.980.970
	Årets tilgang	1.872.031
	Årets afgang	-349.000
	Anskaffelsespris 31. december	5.504.001
	Afskrivninger 1. januar	1.731.083
	Årets afskrivninger	877.101
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-227.313
	Afskrivninger 31. december	2.380.871
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.123.130
	Årets afskrivninger og gevinst ved salg af anlægsaktiver andrager	833.788

8	Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	Anskaffessum 1. januar	0
	Årets tilgang	311.981.176
	Årets afgang	0
	Anskaffessum 31. december	311.981.176
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	311.981.176

Kapitalandele består af 100% af selskabskapitalen på kr. 50.000 i Wihlborgs Falcon ApS.

9 Egenkapital

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	53.500.000	611.290.283	0
Kapitalforhøjelse	20.000.000	280.000.000	0
Årets resultat	0	144.264.193	0
Egenkapital 31. december	73.500.000	1.035.554.476	0

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
10 Langfristet gæld		
Forfald inden 1 år	83.649.258	92.275.775
Forfald 1-5 år	149.307.848	203.500.223
Forfald efter 5 år	1.743.145.443	1.673.057.899
	1.976.102.549	1.968.833.897

Af gæld med forfald inden 1 år, udgør kr. 47 mio. løbende bankfinansiering.
Anden langfristet gæld forfalder mellem 1-5 år.

11 Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 1.999 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 3.278 mio.

Selskabet har ved overtageelse af ejendomme overtaget en momsreguleringsforpligtelse på 4,2 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. 122 mio.

15 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets 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