

# Wihlborgs A/S

Hjemstedsadresse: Hørkær 26, 1. sal, 2730 Herlev

**CVR-nummer 14 12 50 43**

## Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017

---

Niels Gram-Hanssen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Wihlborgs A/S Hørkær 26, 1. sal 2730 Herlev  Hjemstedskommune: Herlev
<b>Bestyrelsen</b>	Niels Gram-Hanssen (formand) Nils Håkan Arvid Liepe Anders Jörgen Jarl Peter Ildal Nielsen
<b>Direktion</b>	Anders Jörgen Jarl
<b>Advokat</b>	Rønne & Lundgren Tuborg Havnevej 18 2900 Hellerup
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	1. maj 1990
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012	
<b>Huslejeindtægter m.m.</b>	173.893	102.816	90.824	71.343	62.723	
Ejendommenes driftsomkostninger	-40.462	-22.177	-16.424	-15.941	-11.068	
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>133.431</b>	<b>80.640</b>	<b>74.400</b>	<b>55.402</b>	<b>51.655</b>	
Andre eksterne omkostninger	-4.651	-8.540	-8.294	-5.991	-5.059	
Afskrivninger inventar mv.	-757	-459	-298	-137	-139	
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>128.022</b>	<b>71.641</b>	<b>65.808</b>	<b>49.274</b>	<b>46.457</b>	
Finansielle poster, netto	-37.063	-19.258	-30.231	-20.002	-24.445	
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>90.960</b>	<b>52.383</b>	<b>35.577</b>	<b>29.272</b>	<b>22.012</b>	
Værdireguleringer ejendomme	34.355	-3.832	18.260	-13.290	-32.565	
<b>Resultat før skat</b>	<b>125.315</b>	<b>48.551</b>	<b>53.837</b>	<b>15.982</b>	<b>-10.553</b>	
Skat af årets resultat	-29.237	-8.587	-3.783	-703	0	
<b>Årets resultat</b>	<b>96.078</b>	<b>39.964</b>	<b>50.054</b>	<b>15.279</b>	<b>-10.553</b>	
Investeringsejendomme	3.144.933	2.339.772	1.449.909	1.098.000	1.098.500	
Anlægsaktiver i øvrigt	2.250	7.173	5.812	687	425	
Omsætningsaktiver	40.766	13.327	16.971	4.473	21.003	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.187.950</b>	<b>2.360.272</b>	<b>1.472.692</b>	<b>1.103.160</b>	<b>1.119.928</b>	
Selskabskapital	53.500	46.500	31.500	29.000	29.000	
<b>Egenkapital</b>	<b>664.790</b>	<b>498.713</b>	<b>308.749</b>	<b>238.194</b>	<b>222.916</b>	
Hensatte forpligtelser	35.257	10.812	3.263	703	0	
Langfristet gæld	1.876.558	927.108	930.034	704.916	661.019	
Kortfristet gæld	611.344	923.639	230.646	159.347	235.993	
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.187.950</b>	<b>2.360.272</b>	<b>1.472.692</b>	<b>1.103.160</b>	<b>1.119.928</b>	
<b>Nøgletal i %</b>						
Driftsafkast I	*	5,73	5,32	5,33	5,31	4,95
Driftsafkast II	*	5,49	4,72	4,72	4,72	4,45
Overskudsgrad, primær drift		73,62	69,68	72,46	69,07	74,07
Overskudsgrad, res. før værdireg.		52,31	50,95	39,17	41,03	35,09
Soliditetsgrad		20,85	21,13	20,96	21,59	19,90
Forrentning af egenkapitalen	**	17,57	12,16	18,30	6,63	-4,81

### Forklaring af nøgletal

* Driftsafkast I:	Bruttofortjeneste / Investeringsejendomme x 100
* Driftsafkast II:	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 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

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 96 mio. DKK imod et overskud på 40,0 mio. DKK for regnskabsåret 2015. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Ejendommenes driftsafkast før finansiering og værdiregulering udgør 5,49 imod 4,72% i 2015.

Nedenfor fremgår udviklingen i selskabets ejendomsportefølje:

<b>Ejendomme:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Antal:</b>					
Kontor	27	16	12	9	9
Kontor/lager	10	6	6	5	5
	<b>37</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Værdi t.dkr.:</b>					
Kontor	2.499.610	1.775.844	1.105.120	792.729	793.229
Kontor/lager	209.421	254.825	149.775	122.965	122.965
Grund/byggeret	435.902	309.103	195.005	182.306	182.306
	<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>Antal kvm.:</b>					
Kontor	330.170	204.589	126.580	103.264	103.264
Kontor/lager	76.880	85.204	47.004	38.870	38.870
	<b>407.050</b>	<b>289.793</b>	<b>173.584</b>	<b>142.134</b>	<b>142.134</b>
<b>Grund</b>	<b>601.592</b>	<b>452.465</b>	<b>297.520</b>	<b>234.338</b>	<b>234.338</b>
<b>Værdi pr. kvm. dkr.:</b>					
Kontor	7.571	8.680	8.731	7.677	7.682
Kontor/lager	2.724	2.991	3.186	3.163	3.163
Grund/byggeret	725	683	655	778	778

Selskabet udøver ikke umiddelbar væsentlig påvirkning af det eksterne miljø.

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en kapitaludvidelse på nom. 7,0 mio. t.DKK. til kurs 1.000. Omkostningerne hertil androg ca. 10 t.DKK.

### 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 2017 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.

## 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

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 20. januar 2017.

### Direktion

Anders Jörgen Jarl

### Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen (formand)

Nils Håkan Arvid Liepe

Anders Jörgen Jarl

Peter Ildal Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Wihlborgs A/S:

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wihlborgs A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømme 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 tilside-sættelse 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

- 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

Helsingør, den 20. januar 2017

**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 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder, mellemstor virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

## 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.

## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse mv.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

## Regnskabspraksis

### Investerings ejendomme, fortsat

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt valuares 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 investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes 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	0% forventet restværdi
---	--------	------------------------

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 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.

### 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 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 beskattingsregler, 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%.

### 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 nominal 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	2016	2015
Nettoomsætning	173.892.823	102.816.491
Ejendomsomkostninger	40.462.295	22.176.897
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>133.430.528</b>	<b>80.639.594</b>
1 Andre eksterne omkostninger	4.651.070	8.539.751
Afskrivninger	757.034	458.630
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>128.022.424</b>	<b>71.641.213</b>
2 Finansielle indtægter	99.337	5.893.498
3 Finansielle omkostninger	37.162.174	25.151.302
4 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	34.355.433	-3.832.123
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>125.315.020</b>	<b>48.551.286</b>
5 Skat af årets resultat	-29.237.456	-8.587.276
<b>Årets resultat</b>	<b>96.077.564</b>	<b>39.964.010</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	96.077.564	39.964.010
<b>Disponeret</b>	<b>96.077.564</b>	<b>39.964.010</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2016	2015
6	3.144.933.243	2.339.771.660
7	2.249.887	2.723.117
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.147.183.130</b>	<b>2.342.494.777</b>
Andre langfristede tilgodehavender	0	4.450.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>4.450.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.147.183.130</b>	<b>2.346.944.777</b>
Andre tilgodehavender	20.732.084	4.972.517
8	20.003.931	8.323.166
<b>Tilgodehavender</b>	<b>40.736.015</b>	<b>13.295.683</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>30.376</b>	<b>31.697</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>40.766.391</b>	<b>13.327.380</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.187.949.521</b>	<b>2.360.272.157</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2016	2015
	53.500.000	46.500.000
	611.290.283	452.212.719
<b>9 Egenkapital</b>	<b>664.790.283</b>	<b>498.712.719</b>
Hensættelse til udskudt skat	35.257.000	10.812.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>35.257.000</b>	<b>10.812.000</b>
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.876.558.122	927.108.035
<b>11 Langfristet gæld</b>	<b>1.876.558.122</b>	<b>927.108.035</b>
11 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	92.275.775	559.078.537
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	34.615.427	28.740.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.839.443	2.263.761
Gæld til tilknyttede virksomheder	375.005.656	280.298.315
Anden gæld	31.202.491	2.007.291
Selskabsskat	4.757.106	982.020
10 Periodeafgrænsningsposter, passiver	64.648.218	50.268.891
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>611.344.116</b>	<b>923.639.403</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>2.487.902.238</b>	<b>1.850.747.438</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.187.949.521</b>	<b>2.360.272.157</b>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nærtstående parter og ejerforhold		

## Pengestrømsopgørelse

Note	2016	2015
Årets resultat	96.077.564	39.964.010
Forskydning i tilgodehavender	-22.990.332	3.538.740
Øvrige reguleringer	16.551.810	4.290.753
Skat af årets resultat	29.237.456	8.587.276
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>118.876.498</b>	<b>56.380.779</b>
Betalt selskabsskat	-1.017.370	-1.279.658
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>117.859.128</b>	<b>55.101.121</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-771.090.954	-895.514.387
Salg af materielle anlægsaktiver	1.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-771.089.954</b>	<b>-895.514.387</b>
Indfrielse og afdrag langfristet gæld	-850.188.836	-2.926.350
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	1.338.711.000	485.469.783
Forskydning tilknyttet virksomhed	94.707.341	207.765.034
Kapitalforhøjelse	70.000.000	150.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>653.229.505</b>	<b>840.308.467</b>
<b>Årets forskydning i likvider</b>	<b>-1.321</b>	<b>-104.799</b>
Likvider 1. januar	31.697	136.496
<b>Likvider 31. december</b>	<b>30.376</b>	<b>31.697</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Lønninger og gager	10.122.022	8.668.711
Pension	853.392	553.240
Andre omkostninger til social sikring	115.445	105.098
	<b>11.090.859</b>	<b>9.327.049</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	29	24
<p>Personaleomkostninger kr. 1.442.254 (2015: kr. 5.682.987) er udgiftsført under andre eksterne omkostninger. Øvrige personaleomkostninger indgår i ejendommens driftsomkostninger.</p>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Regulering af gæld til dagsværdi	0	5.754.215
Øvrige finansielle indtægter	99.337	139.283
	<b>99.337</b>	<b>5.893.498</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle udgifter, tilknyttede virksomheder	9.503.341	3.223.083
Øvrige finansielle omkostninger	27.658.833	21.928.219
	<b>37.162.174</b>	<b>25.151.302</b>
<b>4 Dagsværdiregulering og avancer</b>		
Investeringsejendomme	34.355.433	-3.832.123
	<b>34.355.433</b>	<b>-3.832.123</b>
<b>5 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	4.757.106	982.020
Ændring i hensættelse til udskudt skat	24.445.000	7.549.000
Skat vedrørende tidligere år	35.350	56.256
	<b>29.237.456</b>	<b>8.587.276</b>

---

## Noter til årsregnskabet

### 6 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	2.463.500.263
Årets tilgang	770.806.150
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>3.234.306.413</u>
Værdireguleringer 1. januar	-123.728.603
Årets værdireguleringer	34.355.433
Tilbageførte værdireguleringer	0
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b><u>-89.373.170</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.144.933.243</u></b>
<b>Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016</b>	<b><u>2.540.757.600</u></b>

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 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.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsm. og inv.
Anskaffelsespris 1. januar	3.697.166
Årets tilgang	284.804
Årets afgang	-1.000
	3.980.970
Afskrivninger 1. januar	974.049
Årets afskrivninger	757.034
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
	1.731.083
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.249.887</b>

### 8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiseret lejerabat hvoraf den langfristede andel udgør ca. 16 mio.

### 9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført årets resultat
Egenkapital 1. januar	46.500.000	452.212.719
Kapitalforhøjelse	7.000.000	63.000.000
Årets resultat	0	96.077.564
	<b>53.500.000</b>	<b>611.290.283</b>

Der har været følgende bevægelser på aktiekapitalen i perioden 2011 - 2016.

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
År 2016	7.000.000	63.000.000

### 10 Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter består primært af forudbetalt husleje samt deposita.

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
<b>11 Langfristet gæld</b>		
Forfald inden 1 år	92.275.775	559.078.537
Forfald 1-5 år	203.500.223	144.652.833
Forfald efter 5 år	1.673.057.899	782.455.202
	<b>1.968.833.897</b>	<b>1.486.186.572</b>

Af gæld med forfald inden 1 år, udgør kr. 50 mio. løbende bankfinansiering.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 2.003 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 3.145 mio.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en række ejendomme og har i den forbindelse overtaget momsreguleringsforpligtels på 4,2 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.