

# Wihlborgs A/S

Hjemstedsadresse: Mileparken 22, 3. sal, 2740 Skovlunde

CVR-nummer 14 12 50 43

## Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2024

---

Søren Holm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	18

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Wihlborgs A/S Mileparken 22, 3. sal 2740 Skovlunde  Hjemstedskommune: Ballerup
<b>Bestyrelsen</b>	Maria Ulrika Hallengren (formand) Nils Håkan Arvid Liepe Søren Holm Niels Gram-Hanssen Ulrika Agneta Marie Axelsson
<b>Direktion</b>	Søren Holm
<b>Advokat</b>	Lundgrens Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 12 2900 Hellerup
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Stiftelsesdato</b>	1. maj 1990
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Huslejeindtægter m.m.</b>	439.634	388.259	413.739	355.610	364.286
Andre driftsindtægter	0	0	0	1.804	0
Andre eksterne omkostninger	-44.691	-71.925	-54.728	-45.091	-59.732
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>394.943</b>	<b>316.334</b>	<b>359.012</b>	<b>312.323</b>	<b>304.554</b>
Personaleomkostninger	-50.707	-57.794	-53.458	-48.183	-39.846
Afskrivninger	-4.096	-3.760	-3.820	-3.451	-1.919
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>340.141</b>	<b>254.780</b>	<b>301.734</b>	<b>260.689</b>	<b>262.789</b>
Resultat af kapitalandele	3.700	58.132	41.839	-9.117	32.848
Finansielle poster, netto	-188.207	-73.768	-49.040	-25.512	-26.504
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>155.634</b>	<b>239.144</b>	<b>294.533</b>	<b>226.061</b>	<b>269.133</b>
Værdireguleringer ejendomme	-93.102	261.022	89.789	126.153	69.772
<b>Resultat før skat</b>	<b>62.532</b>	<b>500.166</b>	<b>384.322</b>	<b>352.214</b>	<b>338.905</b>
Skat af årets resultat	-24.667	-100.019	-76.698	-76.039	-68.123
<b>Årets resultat</b>	<b>37.865</b>	<b>400.147</b>	<b>307.623</b>	<b>276.175</b>	<b>270.782</b>
Investeringsejendomme	7.298.202	7.265.665	5.865.873	5.449.796	5.079.915
Anlægsaktiver i øvrigt	228.193	217.992	170.791	109.785	121.243
Omsætningsaktiver	242.883	111.949	97.430	110.093	103.137
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.769.277</b>	<b>7.595.606</b>	<b>6.134.095</b>	<b>5.669.674</b>	<b>5.304.295</b>
Selskabskapital	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500
<b>Egenkapital</b>	<b>2.450.250</b>	<b>2.412.384</b>	<b>2.412.237</b>	<b>2.104.614</b>	<b>1.828.439</b>
Hensatte forpligtelser	335.629	336.453	264.517	228.776	183.650
Langfristet gæld	4.689.459	4.593.787	3.187.336	2.700.947	2.599.600
Kortfristet gæld	293.940	252.982	270.005	635.337	692.606
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.769.277</b>	<b>7.595.606</b>	<b>6.134.095</b>	<b>5.669.674</b>	<b>5.304.295</b>
Investering i materielle anlægsaktiver	126.060	1.301.150	330.378	147.050	200.864
<b>Nøgletal i %</b>					
Driftsafkast	*	4,66	3,51	5,14	4,78
Overskudsgrad, primær drift		77,37	65,62	72,93	73,31
Overskudsgrad, res. før værdireg.		35,40	61,59	71,19	63,57
Soliditetsgrad		31,54	31,76	39,33	37,12
Forrentning af egenkapitalen		1,56	16,59	13,62	14,04

**Forklaring af nøgletal**

\* Driftsafkast: Resultat af primær drift / Investeringsejendomme x 100

Overskudsgrad, primær drift: Resultat af primær drift / Nettoomsætning x 100

Overskudsgrad, res. før værdireg.: Resultat før værdireguleringer / Nettoomsætning x 100

Soliditetsgrad: Egenkapital ultimo / Samlede aktiver x 100

\*\* Forrentning af egenkapitalen: Årets resultat / Gennemsnitlig egenkapital x 100

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

## 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.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud på 37,9 mio. DKK imod et overskud på 400 mio. DKK for regnskabsåret 2022. Resultatet vurderes som tilfredsstillende, når man tager udviklingen på de finansielle markeder i betragtning. Ejendommenes driftsafkast før finansiering og værdiregulering udgør 4,66% imod 3,51% i 2022. Driftsresultatet overgik forventningen med 4,9. mio. DKK mens de højere renter medførte øgede finansieringsomkostninger på 51,6 mio. DKK og afledt heraf negative værdireguleringer på 93,1. mio. DKK.

Nedenfor fremgår udviklingen i selskabets ejendomsportefølje:

Wihlborgs A/S					
Ejendomme:	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Antal:</b>					
Kontor	45	45	42	38	38
Kontor/Lager	12	12	13	14	13
Bolig					
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>51</b>
<b>Værdi t.dkr.:</b>					
Kontor	5.817.907	5.819.099	4.598.706	4.296.481	3.998.452
Kontor/lager	640.589	642.505	558.129	478.111	424.104
Bolig					
Grund/byggeret	839.705	839.705	709.038	675.203	657.360
<b>Total</b>	<b>7.298.202</b>	<b>7.301.309</b>	<b>5.865.873</b>	<b>5.449.796</b>	<b>5.079.915</b>
<b>Antal kvm.:</b>					
Kontor	600.442	600.442	555.880	475.612	455.976
Kontor/lager	125.229	125.229	103.172	106.567	106.567
Bolig					
<b>Total</b>	<b>725.671</b>	<b>725.671</b>	<b>659.052</b>	<b>582.179</b>	<b>562.543</b>
<b>Grund</b>	<b>1.056.289</b>	<b>1.056.289</b>	<b>994.184</b>	<b>971.226</b>	<b>899.438</b>
<b>Værdi pr. kvm. dkr.:</b>					
Kontor	9.689	9.432	8.273	9.034	8.769
Kontor/lager	5.115	6.228	5.410	4.486	3.980
Bolig					
Grund	795	806	713	695	731

### Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

I Wihlborgs regi forventes for 2024 fortsat omsætningsvækst, som konsekvens af både indexering af leje og reduktion i tomgangen. Virksomheden er velfunderet, og har sikret et solidt fodfæste i Danmark. Organisationen vil fortsat udvikles, så de markeds-mæssige muligheder udnyttes bedst muligt, hvilket blandt andet sker gennem øget fokus på transformationsejendomme.

## Ledelsesberetning

I Storkøbenhavn er der, til forskel fra andre storbyer, fortsat et godt kontormarked for opdaterede og velbeliggende udlejningsejendomme til kommercielle formål. Virksomheden forventer aktiviteter og driftsresultat på samme niveau for det kommende driftsår med en forventning om et driftsresultat for koncernen på 391 mio. DKK, mens der er en generel forventning til et langsomt rentefald, hvilket kan påvirke de finansielle omkostninger i nedadgående retning.

### 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, da Wihlborgs A/S ikke benytter derivater. I stedet hedger Wihlborgs AB for vores risiko gennem deres program for derivater.

### Beskrivelse af virksomhedens vidensressourcer

Organisationens samlede kompetence i forhold til at drive, eje og udvikle kommercielle ejendomme er nøglen for Wihlborgs' positive udvikling. Gennem god ledelse og udvikling af Wihlborgs' som én attraktiv arbejdsplads sikres det at talenter fastholdes og nye medarbejdere tiltrækkes.

### 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 7,3 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 264 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabsnote 17.

### 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

Selskabets aktivitet har været på niveau med foregående år i overensstemmelse med forventningerne ifølge den seneste offentliggjorte årsrapport. Selskabet har dog i lighed med samfundet oplevet generelle stigninger i forbrugsomkostninger og ikke mindst energipriser, som påvirker resultatet negativt.

## Ledelsesberetning

Der er en forventning om et rentefald i løbet af året, hvilket kan påvirke resultatet efter finansieringsomkostninger positivt. Det er ikke muligt at kvantificere dette.

### Mangfoldighed

Hos Wihlborgs går vi op i at værne om at have en arbejdsplads og et arbejdsmiljø, hvor der er plads til alle. Derfor er vi meget tilfredse over at opnå topkarakterer ved følgende spørgsmål: "Medarbejdere bliver behandlet retfærdigt uanset seksuel orientering (97%)", "Medarbejdere bliver behandlet retfærdigt uanset køn (97%)" og "Medarbejdere bliver behandlet retfærdigt, uanset etnisk oprindelse (96%)". Vi er derfor rigtig glade for de høje procenttal, der viser at vores medarbejdere mærker, at alle hos Wihlborgs behandles retfærdigt og ordentligt på trods af, at vi alle er forskellige fra hinanden.

Vores kultur afspejler og giver rum til forskelligheder. Vi har ansatte i alle aldre - vores yngste medarbejder er 20 år og vores ældste medarbejder er netop gået på pension på sin 80-års fødselsdag. Desuden har vi en god fordeling i køn og nationaliteter. Vi har ansatte på fuldtid, deltid og flextid. Vi har lærlinge, elever, praktikanter, timelønnede medarbejdere og studentermedhjælpere.

Vi vægter diversitet i alle vores afdelinger og medarbejdergrupper. Vi oplever, at det giver værdi, og at medarbejderne bliver inspireret og udfordret af hinandens forskelligheder. For at skabe endnu mere mangfoldighed på tværs af demografiske grupper er vi opmærksomme på dette, når vi rekrutterer, blandt andet i forhold til kønsfordelingen i grupperne.

### Samfundsansvar jf. årsregnskabsloven § 99a

Efter undtagelsesreglen i årsregnskabsloven § 99a, stk. 7, henvises der til redegørelsen i koncernregnskabet for Wihlborgs Fastigheter AB, org nr 556367-0230. Årsrapporten offentliggøres på Erhvervstyrelsens hjemmeside.

### Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning. jf. årsregnskabslovens § 99b

Den samlede kønsfordeling i virksomheden er 30% kvinder og 70% mænd. Wihlborgs opererer i en branche, hvor særligt fagområderne bygge-/projektledelse og ejendomsservice fortsat er typiske mandefag. Dette gør det svært at rekruttere kønsmæssigt balanceret, da der oftest ikke er kvindelige ansøgninger til opslåede stillinger.

Hovedtal for det Wihlborgs ledelsesorganer.

#### Bestyrelse

Samlet antal medlemmer	5
Underrepræsenteret	40 %
Måltal	40%
Årstal for opfyldelse af måltal	2023

#### Ledergruppen

Samlet antal medlemmer	6
Underrepræsenteret	33%
Måltal	33%
Årstal for opfyldelse af måltal	2023

### Redegørelse for politik for dataetik jf. årsregnskabslovens § 99d

Efter undtagelsesreglen i årsregnskabsloven § 99d, stk. 3, henvises der til redegørelsen i koncernregnskabet for Wihlborgs Fastigheter AB, org nr 556367-0230. Årsrapporten offentliggøres på Erhvervstyrelsens hjemmeside.

## Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 24. april 2024.

### Direktion

Søren Holm

### Bestyrelse

Maria Ulrika Hallengren (formand)

Nils Håkan Arvid Liepe

Søren Holm

Niels Gram-Hanssen

Ulrika Agneta Marie Axelsson



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Wihlborgs A/S:

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wihlborgs A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 udadelser, 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

### 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 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.

København, den 24. april 2024

### 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C. Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Selskabet har dog ændret præsentationen af forbrugsregnskabet og ændret i sammenligninstallene herfor. Ændringen har ingen resultat- eller egenkapitaleffekt.

## 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

## 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.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### 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

### 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 ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

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

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

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

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3 - 5      år

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes og måles det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### 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.

## Regnskabspraksis

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til 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	2023	2022
	kr.	kr.
Nettoomsætning	439.633.882	388.258.922
Andre eksterne omkostninger	-44.690.975	-71.924.656
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>394.942.907</b>	<b>316.334.266</b>
1 Personaleomkostninger	-50.706.557	-57.793.857
2 Afskrivninger	-4.095.637	-3.760.339
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>340.140.713</b>	<b>254.780.070</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.700.287	58.132.300
3 Finansielle indtægter	6.022.448	4.256.744
4 Finansielle omkostninger	-194.229.112	-78.024.623
5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-93.101.916	261.021.640
<b>Resultat før skat</b>	<b>62.532.420</b>	<b>500.166.131</b>
6 Skat af årets resultat	-24.667.009	-100.018.961
<b>Årets resultat</b>	<b>37.865.411</b>	<b>400.147.170</b>
<b>7 Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	400.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.700.287	58.132.300
Overført til overført resultat	34.165.124	-57.985.130
<b>Disponeret</b>	<b>37.865.411</b>	<b>400.147.170</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note		2023	2022
		kr.	kr.
8	Investeringsejendomme	7.298.201.538	7.265.664.838
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.068.392	6.997.214
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.301.269.930</b>	<b>7.272.662.052</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	204.772.952	188.245.614
	Andre langfristede tilgodehavender	20.351.215	22.748.908
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>225.124.167</b>	<b>210.994.522</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>7.526.394.097</b>	<b>7.483.656.574</b>
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	4.371.432	7.179.863
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	128.366.008	65.990.335
	Andre tilgodehavender	42.832.374	35.376.252
11	Periodeafgrænsningsposter	7.479.742	3.097.553
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>183.049.556</b>	<b>111.644.003</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>59.833.567</b>	<b>305.207</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>242.883.123</b>	<b>111.949.210</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.769.277.220</b>	<b>7.595.605.784</b>



## Balance 31. december

## Passiver

Note	2023	2022
	kr.	kr.
Selskabskapital	73.500.000	73.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	127.402.657	123.702.370
Overført resultat	2.249.346.964	2.215.181.840
<b>Egenkapital</b>	<b>2.450.249.621</b>	<b>2.412.384.210</b>
12 Hensættelse til udskudt skat	335.629.000	336.453.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>335.629.000</b>	<b>336.453.000</b>
13 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	3.723.667.201	3.666.160.523
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	874.227.480	830.246.561
Anden langfristet gæld	91.564.353	97.379.826
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.689.459.034</b>	<b>4.593.786.910</b>
13 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	103.573.790	106.802.660
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	92.211	25.490.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.176.152	31.274.124
Skyldig selskabsskat	7.405.521	10.337.097
Anden gæld	116.863.765	69.147.124
14 Periodeafgrænsningsposter, passiver	20.828.126	9.930.063
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>293.939.565</b>	<b>252.981.664</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>4.983.398.599</b>	<b>4.846.768.574</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.769.277.220</b>	<b>7.595.605.784</b>
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Nærtstående parter og ejerforhold		
17 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling		
18 Information om koncernregnskab		
19 Eventualforpligtelser		
20 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		
21 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1/1 22	73.500.000	65.570.070	2.273.166.970	0	2.412.237.040
Ekstraordinært udb.	0	0	0	400.000.000	400.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	-400.000.000	-400.000.000
Årets resultat	0	58.132.300	-57.985.130	0	147.170
<b>Egenkapital 31/12 22</b>	<b>73.500.000</b>	<b>123.702.370</b>	<b>2.215.181.840</b>	<b>0</b>	<b>2.412.384.210</b>
Egenkapital 1/1 23	73.500.000	123.702.370	2.215.181.840	0	2.412.384.210
Ekstraordinært udb.	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	3.700.287	34.165.124	0	37.865.411
<b>Egenkapital 31/12 23</b>	<b>73.500.000</b>	<b>127.402.657</b>	<b>2.249.346.964</b>	<b>0</b>	<b>2.450.249.621</b>

Selskabskapitalen består af 73.500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Pengestrømsopgørelse

Note	2023	2022
	kr.	kr.
Årets resultat	37.865.411	400.147.170
Forskydning i tilgodehavender	-6.632.187	-17.587.757
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	73.222.721	16.405.836
Øvrige reguleringer	89.401.629	-318.821.860
Afskrivninger	4.095.637	3.760.339
Skat af årets resultat	24.667.009	100.018.961
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>222.620.220</b>	<b>183.922.689</b>
Betalt selskabsskat	-28.949.534	-43.973.575
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>193.670.686</b>	<b>139.949.114</b>
Køb af finansielle anlægsaktiver	-12.827.051	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-126.060.471	-1.301.149.545
Salg af materielle anlægsaktiver	76.000	161.905.904
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-138.811.522</b>	<b>-1.139.243.641</b>
Betalt udbytte	0	-400.000.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-151.702.532	-123.199.461
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	174.766.482	1.051.950.012
Forskydning tilknyttet virksomhed	-18.394.754	470.846.516
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>4.669.196</b>	<b>999.597.067</b>
<b>Årets forskydning i likvider</b>	<b>59.528.360</b>	<b>302.540</b>
Likvider 1. januar	305.207	2.667
<b>Likvider 31. december</b>	<b>59.833.567</b>	<b>305.207</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	44.286.596	50.011.308
Pensioner	5.653.892	6.791.369
Andre omkostninger til social sikring	766.069	991.180
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>50.706.557</b>	<b>57.793.857</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	79	116
Selskabet oplyser ikke vederlag til direktion og bestyrelse jf. Årl. § 98b, stk. 3.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Årets afskrivninger, driftsmidler	4.103.397	4.139.983
Gevinst/tab ved salg af driftsmidler	-7.760	-379.644
	<b>4.095.637</b>	<b>3.760.339</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.181.894	4.136.814
Øvrige finansielle indtægter	840.554	119.930
	<b>6.022.448</b>	<b>4.256.744</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	47.298.654	29.270.167
Øvrige finansielle omkostninger	146.930.458	48.754.456
	<b>194.229.112</b>	<b>78.024.623</b>
<b>5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Årets værdireguleringer	-93.101.916	240.092.800
Gevinst ved salg af ejendom	0	20.928.840
	<b>-93.101.916</b>	<b>261.021.640</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	16.904.277	26.037.097
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-824.000	71.936.000
Skat vedrørende tidligere år	8.586.732	2.045.864
	<b>24.667.009</b>	<b>100.018.961</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>7 Resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	400.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.700.287	58.132.300
Overført til overført resultat	34.165.124	-57.985.130
	<b>37.865.411</b>	<b>400.147.170</b>
<b>8 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	6.455.560.542	5.283.674.455
Årets tilgang	125.638.616	1.299.874.143
Årets afgang	0	-127.988.056
Anskaffelsessum 31. december	<b>6.581.199.158</b>	<b>6.455.560.542</b>
Værdireguleringer 1. januar	810.104.296	582.198.584
Årets værdireguleringer	-93.101.916	250.105.958
Tilbageførte værdireguleringer	0	-22.200.246
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>717.002.380</b>	<b>810.104.296</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.298.201.538</b>	<b>7.265.664.838</b>

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 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.

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 264 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,53 % pr. 31. december 2023 og spænder fra 5,50 % til 8 %. Nedenfor ses udviklingen i selskabets ejendomsportefølje.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 103.969. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 197.071.

## Noter til årsregnskabet

## 8 Investeringsejendomme, fortsat

Wihlborgs A/S					
Ejendomme:	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Antal:</b>					
Kontor	45	45	42	38	38
Kontor/Lager	12	12	13	14	13
Bolig					
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>51</b>
<b>Værdi t.dkr.:</b>					
Kontor	5.817.907	5.819.099	4.598.706	4.296.481	3.998.452
Kontor/lager	640.589	642.505	558.129	478.111	424.104
Bolig					
Grund/byggeret	839.705	839.705	709.038	675.203	657.360
<b>Total</b>	<b>7.298.202</b>	<b>7.301.309</b>	<b>5.865.873</b>	<b>5.449.796</b>	<b>5.079.915</b>
<b>Antal kvm.:</b>					
Kontor	600.442	600.442	555.880	475.612	455.976
Kontor/lager	125.229	125.229	103.172	106.567	106.567
Bolig					
<b>Total</b>	<b>725.671</b>	<b>725.671</b>	<b>659.052</b>	<b>582.179</b>	<b>562.543</b>
<b>Grund</b>	<b>1.056.289</b>	<b>1.056.289</b>	<b>994.184</b>	<b>971.226</b>	<b>899.438</b>
<b>Værdi pr. kvm. dkr.:</b>					
Kontor	9.689	9.432	8.273	9.034	8.769
Kontor/lager	5.115	6.228	5.410	4.486	3.980
Bolig					
Grund	795	806	713	695	731

2023

2022

kr.

kr.

## 9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsespris 1. januar	21.118.834	22.289.230
Årets tilgang	421.855	1.275.402
Årets afgang	-431.735	-2.445.798
Anskaffelsespris 31. december	21.108.954	21.118.834
Afskrivninger 1. januar	14.121.620	11.733.079
Årets afskrivninger	4.103.397	4.139.983
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-184.455	-1.751.442
Afskrivninger 31. december	18.040.562	14.121.620
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.068.392</b>	<b>6.997.214</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	64.543.244	64.543.244
Årets tilgang	12.827.051	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>77.370.295</b>	<b>64.543.244</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	123.702.370	65.570.070
Årets resultatandel	3.700.287	58.132.300
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>127.402.657</b>	<b>123.702.370</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>204.772.952</b>	<b>188.245.614</b>
Selskabets kapitalandele kan specificeres således:		
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Kvarteret Hørkæret A/S	Skovlunde	100%
Kvarteret Borupvangen A/S	Skovlunde	100%
Kvarteret Lersø Parkallé ApS	Skovlunde	100%
<b>11 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.		
	2023	2022
	kr.	kr.
<b>12 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	336.453.000	264.517.000
Regulering af årets hensættelse	-824.000	71.936.000
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>335.629.000</b>	<b>336.453.000</b>
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Materielle anlægsaktiver	319.419.406	318.240.009
Tilgodehavender	1.413.196	1.871.529
Langfristet gæld	14.796.398	16.341.462
	<b>335.629.000</b>	<b>336.453.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>13 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Forfald inden 1 år	103.573.790	106.802.660
Forfald inden 2 - 4 år	492.153.727	472.506.602
Forfald efter 5 år	3.231.513.474	3.193.653.921
	<b>3.827.240.991</b>	<b>3.772.963.183</b>

### 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 3.827 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 7.298 mio.

### 16 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.

### 17 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 264 mio. kr.

### 18 Information om koncernregnskab

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

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



## Noter til årsregnskabet

### 19 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

### 20 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### 21 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Vi henviser til omtale heraf i årsrapport for 2023 for Wihlborgs Fastigheter AB.

## Søren Holm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Holm  
Direktør  
ID: ced1ecd5-7e9c-4f2e-b4ce-92b11169a1cc  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 08:23:39  
Underskrevet med MitID



## Maria Ulrika Hallengren

---

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:  
ULRIKA HALLENGREN  
Bestyrelsesformand  
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 09:54:56  
Underskrevet med BankID (SE)



## Ulrika Agneta Marie Axelsson

---

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:  
AGNETA AXELSSON  
Bestyrelsesmedlem  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 08:15:15  
Underskrevet med BankID (SE)



## Nils Håkan Arvid Liepe

---

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:  
Nils Håkan Arvid Liepe  
Bestyrelsesmedlem  
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 09:40:37  
Underskrevet med BankID (SE)



## Niels Gram-Hanssen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Gram-Hanssen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c8a36888-057b-4f7b-a7da-be2188a5491d  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 23:59:38  
Underskrevet med MitID



## Søren Holm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Holm  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ced1ecd5-7e9c-4f2e-b4ce-92b11169a1cc  
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 08:24:48  
Underskrevet med MitID



## Bjørn Winkler Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bjørn Winkler Jakobsen  
Statsautoriseret revisor  
ID: a5fc52a1-00d5-44dc-9fa7-5a86bc8bf4a5  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 12:00:06  
Underskrevet med MitID



## Søren Holm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Holm  
Dirigent  
ID: ced1ecd5-7e9c-4f2e-b4ce-92b11169a1cc  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 12:09:15  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).