

# Wihlborgs A/S

Hjemstedsadresse: Mileparken 22, 3. sal, 2740 Skovlunde

**CVR-nummer 14 12 50 43**

## **Årsrapport 2022**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2023**

---

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.	2022	2021	2020	2019	2018	
<b>Huslejeindtægter m.m.</b>	399.637	413.739	355.610	364.286	388.457	
Andre driftsindtægter	0	0	1.804	0	0	
Andre eksterne omkostninger	-83.303	-54.728	-45.091	-59.732	-63.855	
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>316.334</b>	<b>359.012</b>	<b>312.323</b>	<b>304.554</b>	<b>324.602</b>	
Personaleomkostninger	-57.794	-53.458	-48.183	-39.846	-27.278	
Afskrivninger	-3.760	-3.820	-3.451	-1.919	-1.116	
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>254.780</b>	<b>301.734</b>	<b>260.689</b>	<b>262.789</b>	<b>296.208</b>	
Resultat af kapitalandele	58.132	41.839	-9.117	32.848	0	
Finansielle poster, netto	-73.768	-49.040	-25.512	-26.504	-86.686	
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>239.144</b>	<b>294.533</b>	<b>226.061</b>	<b>269.133</b>	<b>209.522</b>	
Værdireguleringer ejendomme	261.022	89.789	126.153	69.772	225.814	
<b>Resultat før skat</b>	<b>500.166</b>	<b>384.322</b>	<b>352.214</b>	<b>338.905</b>	<b>435.335</b>	
Skat af årets resultat	-100.019	-76.698	-76.039	-68.123	-96.139	
<b>Årets resultat</b>	<b>400.147</b>	<b>307.623</b>	<b>276.175</b>	<b>270.782</b>	<b>339.196</b>	
Investeringsejendomme	7.265.665	5.865.873	5.449.796	5.079.915	5.667.551	
Anlægsaktiver i øvrigt	217.992	170.791	109.785	121.243	18.435	
Omsætningsaktiver	111.949	97.430	110.093	103.137	30.368	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.595.606</b>	<b>6.134.095</b>	<b>5.669.674</b>	<b>5.304.295</b>	<b>5.716.353</b>	
Selskabskapital	73.500	73.500	73.500	73.500	73.500	
<b>Egenkapital</b>	<b>2.412.384</b>	<b>2.412.237</b>	<b>2.104.614</b>	<b>1.828.439</b>	<b>1.557.657</b>	
Hensatte forpligtelser	336.453	264.517	228.776	183.650	153.013	
Langfristet gæld	4.593.787	3.187.336	2.700.947	2.599.600	2.961.552	
Kortfristet gæld	252.982	270.005	635.337	692.606	1.044.131	
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.595.606</b>	<b>6.134.095</b>	<b>5.669.674</b>	<b>5.304.295</b>	<b>5.716.353</b>	
Investering i materielle anlægsaktiver	1.301.150	330.378	147.050	200.864	142.741	
<b>Nøgletal i %</b>						
Driftsafkast	*	3,51	5,14	4,78	4,80	5,23
Overskudsgrad, primær drift		63,75	72,93	73,31	72,14	76,25
Overskudsgrad, res. før værdireg.		59,84	71,19	63,57	73,88	53,94
Soliditetsgrad		31,76	39,33	37,12	34,47	27,25
Forrentning af egenkapitalen		16,59	13,62	14,04	15,99	25,44

**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 400 mio. DKK imod et overskud på 308 mio. DKK for regnskabsåret 2021. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Ejendommenes driftsafkast før finansiering og værdiregulering udgør 3,51% imod 5,14% i 2021.

Nedenfor fremgår udviklingen i selskabets ejendomsportefølje:

Wihlborgs A/ S					
Ejendomme:	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Antal:</b>					
Kontor	47	42	38	38	44
Kontor/Lager	12	13	14	13	12
Bolig					1
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>57</b>
<b>Værdi t.dkr.:</b>					
Kontor	5.819.099	4.598.706	4.296.481	3.998.452	4.422.493
Kontor/lager	642.505	558.129	478.111	424.104	365.946
Bolig					167.784
Grund/byggeret	839.705	709.038	675.203	657.360	711.328
<b>Total</b>	<b>7.301.309</b>	<b>5.865.873</b>	<b>5.449.796</b>	<b>5.079.915</b>	<b>5.667.551</b>
<b>Antal kvm.:</b>					
Kontor	616.949	555.880	475.612	455.976	528.133
Kontor/lager	103.172	103.172	106.567	106.567	101.962
Bolig					6.991
<b>Total</b>	<b>720.121</b>	<b>659.052</b>	<b>582.179</b>	<b>562.543</b>	<b>637.086</b>
<b>Grund</b>	<b>1.041.735</b>	<b>994.184</b>	<b>971.226</b>	<b>899.438</b>	<b>977.390</b>
<b>Værdi pr. kvm. dkr.:</b>					
Kontor	9.432	8.273	9.034	8.769	8.374
Kontor/lager	6.228	5.410	4.486	3.980	3.589
Bolig					24.000
Grund	806	713	695	731	728

### Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

I Wihlborgs regi forventes for 2023 fortsat omsætningsvækst. Virksomheden er velfunderet, og har sikret et solidt fodfæste i Danmark. Organisationen vil fortsat udvikles, så de markeds-mæssige muligheder udnyttes bedst muligt. I Storkøbenhavn 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, 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2022 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 279,8 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 som påvirker resultatet negativt.

### Mangfoldighed

Vi vil til stadighed prioritere mangfoldighed for så vidt angår køn, alder og etnicitet. Ledelsen vil dog altid prioritere ansættelse af den bedste kandidat til den konkrete opgave.

## Ledelsesberetning

### **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 Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

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

Efter undtagelsesreglen i årsregnskabsloven § 99b, stk. 6, henvises der til redegørelsen i koncernregnskabet for Wihlborgs Fastigheter AB, org nr 556367-0230. Årsrapporten offentliggøres på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

### **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 Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 27. april 2023.

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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 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

### 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 27. april 2023

### 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 2022 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.

## 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.

### 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 ejendomsstype (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 salgsmkostninger 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	2022	2021
	kr.	kr.
Nettoomsætning	399.637.040	413.739.468
Andre eksterne omkostninger	-83.302.774	-54.727.920
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>316.334.266</b>	<b>359.011.548</b>
1 Personaleomkostninger	-57.793.857	-53.457.689
2 Afskrivninger	-3.760.339	-3.820.041
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>254.780.070</b>	<b>301.733.818</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.132.300	41.838.662
3 Finansielle indtægter	4.256.744	4.635.833
4 Finansielle omkostninger	-78.024.623	-53.675.348
5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	261.021.640	89.788.670
<b>Resultat før skat</b>	<b>500.166.131</b>	<b>384.321.635</b>
6 Skat af årets resultat	-100.018.961	-76.698.459
<b>Årets resultat</b>	<b>400.147.170</b>	<b>307.623.176</b>
<b>7 Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	400.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	58.132.300	41.838.662
Overført til overført resultat	-57.985.130	265.784.514
<b>Disponeret</b>	<b>400.147.170</b>	<b>307.623.176</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2022	2021	
	kr.	kr.	
8	Investeringsejendomme	7.265.664.838	5.865.873.039
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.997.214	10.556.151
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.272.662.052</b>	<b>5.876.429.190</b>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	188.245.614	130.113.314
	Andre langfristede tilgodehavender	22.748.908	30.121.812
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>210.994.522</b>	<b>160.235.126</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>7.483.656.574</b>	<b>6.036.664.316</b>
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	7.179.863	7.703.542
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	65.990.335	76.734.773
	Andre tilgodehavender	35.376.252	12.011.848
11	Periodeafgrænsningsposter	3.097.553	977.617
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>111.644.003</b>	<b>97.427.780</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>305.207</b>	<b>2.667</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>111.949.210</b>	<b>97.430.447</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.595.605.784</b>	<b>6.134.094.763</b>



## Balance 31. december

## Passiver

Note	2022	2021
	kr.	kr.
Selskabskapital	73.500.000	73.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	123.702.370	65.570.070
Overført resultat	2.215.181.840	2.273.166.970
<b>Egenkapital</b>	<b>2.412.384.210</b>	<b>2.412.237.040</b>
12 Hensættelse til udskudt skat	336.453.000	264.517.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>336.453.000</b>	<b>264.517.000</b>
13 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	3.666.160.523	2.742.503.607
Gæld til tilknyttede virksomheder	830.246.561	370.144.483
Anden langfristet gæld	97.379.826	74.687.603
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.593.786.910</b>	<b>3.187.335.693</b>
13 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	106.802.660	108.215.781
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	25.490.596	41.676.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.274.124	22.671.898
Skyldig selskabsskat	10.337.097	26.913.631
Anden gæld	69.147.124	59.066.249
14 Periodeafgrænsningsposter, passiver	9.930.063	11.461.408
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>252.981.664</b>	<b>270.005.030</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>4.846.768.574</b>	<b>3.457.340.723</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.595.605.784</b>	<b>6.134.094.763</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-</b> <b>kapital</b>	<b>Reserve for</b> <b>nettoopskrivning</b> <b>efter indre værdis</b> <b>metode</b>	<b>Overført</b> <b>resultat</b>	<b>Foreslået</b> <b>udbytte</b>	<b>Egenkapital</b> <b>i alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1/1 21	73.500.000	23.731.408	2.007.382.456	0	2.104.613.864
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	41.838.662	265.784.514	0	307.623.176
<b>Egenkapital 31/12 21</b>	<b>73.500.000</b>	<b>65.570.070</b>	<b>2.273.166.970</b>	<b>0</b>	<b>2.412.237.040</b>
Egenkapital 1/1 22	73.500.000	65.570.070	2.273.166.970	0	2.412.237.040
Ekstraordinært udb.	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>

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

## Pengestrømsopgørelse

Note	2022	2021
	kr.	kr.
Årets resultat	400.147.170	307.623.176
Forskydning i tilgodehavender	-17.587.757	-3.811.213
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	16.405.836	-14.623.059
Øvrige reguleringer	-318.821.860	-131.627.332
Afskrivninger	3.760.339	3.186.741
Skat af årets resultat	100.018.961	76.698.459
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>183.922.689</b>	<b>237.446.772</b>
Betalt selskabsskat	-43.973.575	-35.660.079
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>139.949.114</b>	<b>201.786.693</b>
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.301.149.545	-330.377.608
Salg af materielle anlægsaktiver	161.905.904	633.300
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-1.139.243.641</b>	<b>-329.111.008</b>
Betalt udbytte	-400.000.000	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-123.199.461	-91.849.566
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	1.051.950.012	231.961.156
Forskydning tilknyttet virksomhed	470.846.516	-12.785.445
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>999.597.067</b>	<b>127.326.145</b>
<b>Årets forskydning i likvider</b>	<b>302.540</b>	<b>1.830</b>
Likvider 1. januar	2.667	837
<b>Likvider 31. december</b>	<b>305.207</b>	<b>2.667</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	50.011.308	46.845.521
Pensioner	6.791.369	5.653.163
Andre omkostninger til social sikring	991.180	959.005
	<b>57.793.857</b>	<b>53.457.689</b>
<b>Personaleomkostninger i alt</b>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	116	110
Selskabet oplyser ikke vederlag til direktion og bestyrelse jf. Årl. § 98b, stk. 3.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Årets afskrivninger, driftsmidler	4.139.983	3.714.966
Gevinst/tab ved salg af driftsmidler	-379.644	105.075
	<b>3.760.339</b>	<b>3.820.041</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.136.814	4.628.939
Øvrige finansielle indtægter	119.930	6.894
	<b>4.256.744</b>	<b>4.635.833</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	29.270.167	19.981.529
Øvrige finansielle omkostninger	48.754.456	33.693.819
	<b>78.024.623</b>	<b>53.675.348</b>
<b>5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Årets værdireguleringer	240.092.800	89.788.670
Gevinst ved salg af ejendom	20.928.840	0
	<b>261.021.640</b>	<b>89.788.670</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	26.037.097	39.975.631
Ændring i hensættelse til udskudt skat	71.936.000	35.741.000
Skat vedrørende tidligere år	2.045.864	981.828
	<b>100.018.961</b>	<b>76.698.459</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>7 Resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	400.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	58.132.300	41.838.662
Overført til overført resultat	-57.985.130	265.784.514
	<b>400.147.170</b>	<b>307.623.176</b>
<b>8 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	5.283.674.455	4.957.386.130
Årets tilgang	1.299.874.143	326.288.325
Årets afgang	-127.988.056	0
Anskaffelsessum 31. december	<b>6.455.560.542</b>	<b>5.283.674.455</b>
Værdireguleringer 1. januar	582.198.584	492.409.914
Tilgang , fusion 1. januar	0	0
Årets værdireguleringer	250.105.958	89.788.670
Tilbageførte værdireguleringer	-22.200.246	0
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>810.104.296</b>	<b>582.198.584</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.265.664.838</b>	<b>5.865.873.039</b>
<b>Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2021</b>	<b>4.295.587.600</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. 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 279,8 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,24 % pr. 31. december 2022 og spænder fra 5,25 % til 8 %. Nedenfor oversigt over udviklingen i selskabets ejendomsportefølje.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 332.141. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 91.934.

## Noter til årsregnskabet

## 8 Investeringsejendomme, fortsat

Wihlborgs A/S					
Ejendomme:	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Antal:</b>					
Kontor	47	42	38	38	44
Kontor/Lager	12	13	14	13	12
Bolig					1
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>57</b>
<b>Værdi t.dkr.:</b>					
Kontor	5.819.099	4.598.706	4.296.481	3.998.452	4.422.493
Kontor/lager	642.505	558.129	478.111	424.104	365.946
Bolig					167.784
Grund/byggeret	839.705	709.038	675.203	657.360	711.328
<b>Total</b>	<b>7.301.309</b>	<b>5.865.873</b>	<b>5.449.796</b>	<b>5.079.915</b>	<b>5.667.551</b>
<b>Antal kvm.:</b>					
Kontor	616.949	555.880	475.612	455.976	528.133
Kontor/lager	103.172	103.172	106.567	106.567	101.962
Bolig					6.991
<b>Total</b>	<b>720.121</b>	<b>659.052</b>	<b>582.179</b>	<b>562.543</b>	<b>637.086</b>
<b>Grund</b>					
<b>Total</b>	<b>1.041.735</b>	<b>994.184</b>	<b>971.226</b>	<b>899.438</b>	<b>977.390</b>
<b>Værdi pr. kvm. dkr.:</b>					
Kontor	9.432	8.273	9.034	8.769	8.374
Kontor/lager	6.228	5.410	4.486	3.980	3.589
Bolig					24.000
Grund	806	713	695	731	728

2022

2021

kr.

kr.

## 9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsespris 1. januar	22.289.230	19.569.146
Årets tilgang	1.275.402	4.089.283
Årets afgang	-2.445.798	-1.369.199
Anskaffelsespris 31. december	21.118.834	22.289.230
Afskrivninger 1. januar	11.733.079	8.648.937
Årets afskrivninger	4.139.983	3.714.966
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-1.751.442	-630.824
Afskrivninger 31. december	14.121.620	11.733.079
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.997.214</b>	<b>10.556.151</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	64.543.244	64.543.244
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>64.543.244</b>	<b>64.543.244</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	65.570.070	23.731.408
Årets resultatandel	58.132.300	41.838.662
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>123.702.370</b>	<b>65.570.070</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>188.245.614</b>	<b>130.113.314</b>
Selskabets kapitalandele kan specificeres således:		
<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Kvarteret Hørkæret A/S	Skovlunde	100%
Kvarteret Borupvangen A/S	Skovlunde	100%
<b>11 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.		
	2022	2021
	kr.	kr.
<b>12 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	264.517.000	228.776.000
Regulering af årets hensættelse	71.936.000	35.741.000
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>336.453.000</b>	<b>264.517.000</b>
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Materielle anlægsaktiver	315.906.644	244.459.197
Tilgodehavender	1.871.530	2.329.863
Langfristet gæld	16.341.462	17.728.155
	<b>334.119.636</b>	<b>264.517.215</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>13 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Forfald inden 1 år	106.802.660	108.215.781
Forfald 1-5 år	472.506.602	444.872.136
Forfald efter 5 år	3.193.653.921	2.297.631.471
	<b>3.772.963.183</b>	<b>2.850.719.388</b>

### 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 3.798 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 7.266 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 279,8 mio. kr.

### 18 Information om koncernregnskab

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

Malmö (huvudkontor)  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besöksadress: Store Varvsgatan 11



## 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 2022 for Wihlborgs Fastigheter AB.

## Søren Holm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Holm  
Direktør  
ID: ced1ecd5-7e9c-4f2e-b4ce-92b11169a1cc  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 15:18:50  
Underskrevet med MitID



## Maria Ulrika Hallengren

---

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:  
ULRIKA HALLENGREN  
Bestyrelsesformand  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 17:36:35  
Underskrevet med BankID (SE)



## Ulrika Agneta Marie Axelsson

---

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:  
AGNETA AXELSSON  
Bestyrelsesmedlem  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 13:58:14  
Underskrevet med BankID (SE)



## Nils Håkan Arvid Liepe

---

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:  
Nils Håkan Arvid Liepe  
Bestyrelsesmedlem  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 11:17:37  
Underskrevet med BankID (SE)



## Søren Holm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Holm  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ced1ecd5-7e9c-4f2e-b4ce-92b11169a1cc  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 15:30:02  
Underskrevet med MitID



## Niels Gram-Hanssen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Gram-Hanssen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c8a36888-057b-4f7b-a7da-be2188a5491d  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 17:55:18  
Underskrevet med MitID



## Bjørn Winkler Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bjørn Winkler Jakobsen  
Revisor  
ID: a5fc52a1-00d5-44dc-9fa7-5a86bc8bf4a5  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 14:22:21  
Underskrevet med MitID



## Søren Holm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Holm  
Dirigent  
ID: ced1ecd5-7e9c-4f2e-b4ce-92b11169a1cc  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 14:29:58  
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).