

*Wiborg Holding ApS
Hasserisvej 103
9000 Aalborg*

CVR-nummer: 27 93 06 70

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Wiborg Holding ApS Hasserisvej 103 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 93 06 70 Stiftet: 30. juni 2004 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Gert Michael Wiborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Markedsvej 5-7 9600 Aars
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	Gert Michael Wiborg, Hasserisvej 103, 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Wiborg Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23/6 2023

Direktion

Gert Michael Wiborg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Wiborg Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wiborg Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 23/6 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Generelt

Selskabets aktivitet består i drift af udlejningsejendomme samt besiddelse af kapitalandele i datterselskaber.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2022 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til markedsværdi ud fra en forrentningsbaseret afkastmodel. Markedsværdien er beregnet ud fra den årlige forventede lejeindtægt samt en forrentningsfaktor på 4,25-4,50 for Aalborg område.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Wiborg Holding ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	695.565	419.004
1 Personaleomkostninger.....	-558	-443.495
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-27.750	-27.750
Andre driftsomkostninger.....	0	-245.192
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	667.257	-297.433
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-702.382	-10.000
DRIFTSRESULTAT	-35.125	-307.433
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	606.995	519.143
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	110.999	628.765
Andre finansielle indtægter	117.989	45.299
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.038	-139.071
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-217.681	0
Andre finansielle omkostninger.....	-387.424	-403.304
RESULTAT FØR SKAT	197.791	343.399
Skat af årets resultat.....	199.263	246.246
ÅRETS RESULTAT	397.054	589.645
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	1.865.901	0
Overført resultat.....	-1.468.847	589.645
DISPONERET I ALT	397.054	589.645

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme	11.946.000	22.990.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	64.457	92.207
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	12.010.457	23.082.207
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i kapitalinteresser	7.234.529	6.516.535
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	7.234.529	6.516.535
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	19.244.986	29.598.742
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	10.047	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	249.135	75.871
Andre tilgodehavender	4.682.932	4.456.918
Udskudt skatteaktiv	886.158	1.062.584
Periodeafgrænsningsposter	0	4.225
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	5.828.272	5.599.598
	<hr/>	<hr/>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	9.359	9.409
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	9.359	9.409
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	120.099	11.340
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.957.730	5.620.347
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	25.202.716	35.219.089
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.456.180	1.590.279
Overført resultat.....	8.415.089	9.883.936
EGENKAPITAL.....	11.996.269	11.599.215
Prioritetsgæld.....	8.724.908	15.864.043
4 Langfristede gældsforpligtelser	8.724.908	15.864.043
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	50.179	137.035
Kreditinstitutter.....	1.804.748	5.001.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	15.997
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.216.295	2.030.590
Selskabsskat.....	69.530	134.976
Anden gæld.....	235.670	435.799
Periodeafgrænsningsposter	0	1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	105.117	0
Kortfristede gældsforpligtelser	4.481.539	7.755.831
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.206.447	23.619.874
PASSIVER	25.202.716	35.219.089

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2022	2021
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	0	439.054
Pensioner	0	1.601
Andre omkostninger til social sikring	558	2.840
	<hr/>	<hr/>
Personalemkostninger i alt	558	443.495
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	21.037.134	252.082
Afgang i årets løb	-9.445.770	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	11.591.364	252.082
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.952.866	0
Årets opskrivninger	340.000	0
Afgang i årets løb	-1.938.230	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022.....	354.636	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-159.875
Årets af-/nedskrivninger	0	-27.750
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	-187.625
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	11.946.000	64.457
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Dagsværdi 31. december 2022, boliglejemål kr. 11.946.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. 1.598.230

Investeringssejendomme består af 2 udlejningsejendomme, i Aalborg. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 4,25-4,50 %

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

			2022	2021
3 Andre værdipapirer og kapitalandele				
Andre værdipapirer og kapitalandele			9.359	9.409
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....			9.359	9.409
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	16.001.078	8.775.087	50.179	8.704.687
	16.001.078	8.775.087	50.179	8.704.687
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Dangro			9.258	9.409
			9.258	9.409
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Konto 1			50	0
			50	0

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

NOTER

2022

2021

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Jutlander Bank er der stillet følgende sikkerheder:

Selskabet har stillet selvskylnerkaution overfor datterselskab.

Sikkerhedsdepot værdipapirer, kursværdi 9.359 pr. 31/12 2022. Værdipapirerne er medtaget til kursværdi i regnskabet.

Den anførte prioritetsgæld kr. 8.775.087 samt pantebreve er med sikkerhed i de underliggende ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 11.946.000.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gert Michael Wiborg

Direktør

Serienummer: 98bc86c1-e887-482a-982d-356e8d7117bd

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-29 10:43:55 UTC



Lars Olsen

Godkendt revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-06-29 11:08:27 UTC



Gert Michael Wiborg

Dirigent

Serienummer: 98bc86c1-e887-482a-982d-356e8d7117bd

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-29 11:22:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: HZJFX-VBSMZ-WU3CS-061HY-56TZD-2PGFG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>