

*Wiborg Ejendomme ApS  
Hasserisvej 103  
9000 Aalborg*

*CVR-nummer: 33 64 37 56*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(12. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2023

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Wiborg Ejendomme ApS  
Hasserisvej 103  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 33 64 37 56  
Stiftet: 6. maj 2011  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Gert Michael Wiborg

**Pengeinstitut**

Sparekassen Danmark  
Tankedraget 5  
9000 Aalborg

**Revisor**

Reg. Revisionsaktieselskab  
Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 30/5 2023

### **Direktion**

Gert Michael Wiborg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Wiborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wiborg Ejendomme 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 30/5 2023

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

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af udlejningsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **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 Ejendomme 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, andre driftsindtægter, omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme 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.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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.

### **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.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsjendomme 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 "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>167.461</b>	<b>127.267</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>167.461</b>	<b>127.267</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-9.000	15.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>158.461</b>	<b>142.267</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	1.993	0
Andre finansielle omkostninger .....	-56.261	-52.625
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>104.193</b>	<b>89.642</b>
Skat af årets resultat .....	-28.788	-14.382
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>75.405</b>	<b>75.260</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	60.000	0
Overført resultat .....	15.405	75.260
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>75.405</b>	<b>75.260</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme .....	4.656.000	4.665.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.656.000</b>	<b>4.665.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.656.000</b>	<b>4.665.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	59.370	40.504
Andre tilgodehavender .....	0	1.972
Periodeafgrænsningsposter .....	0	510
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>59.370</b>	<b>42.986</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>48.977</b>	<b>13.106</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>108.347</b>	<b>56.092</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.764.347</b>	<b>4.721.092</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	100.000	100.000
Overført resultat.....	1.361.277	1.345.872
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	60.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.521.277</b>	<b>1.445.872</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	344.034	340.068
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>344.034</b>	<b>340.068</b>
Prioritetsgæld.....	2.748.622	2.764.132
Deposita .....	63.876	31.172
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.812.498</b>	<b>2.795.304</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	16.578	24.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	2.415
Selskabsskat.....	24.822	15.981
Anden gæld.....	45.138	97.143
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>86.538</b>	<b>139.848</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.899.036</b>	<b>2.935.152</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.764.347</b>	<b>4.721.092</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Investeringsje- ndomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	3.158.895
Kostpris 31. december 2022 .....	3.158.895
Opskrivninger, primo.....	1.506.105
Opskrivninger 31. december 2022.....	1.506.105
Årets af-/nedskrivninger .....	-9.000
Af-/nedskrivninger 31. december 2022 .....	-9.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4.656.000</b>

Dagsværdi 31. december 2022, boliglejemål kr. 4.656.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. 9.000

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom i Aalborg. Ejendommen 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 4,35%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,35%

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.788.441	2.765.200	16.578	2.577.553
Deposita .....	31.171	63.876	0	0
	<u>2.819.612</u>	<u>2.829.076</u>	<u>16.578</u>	<u>2.577.553</u>

**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

.....	4.656.000	0
	<u>4.656.000</u>	<u>0</u>
Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen		
.....	9.000	0
	<u>9.000</u>	<u>0</u>

**4 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, hvortil der henvises.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.765.200, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.656.000.

Til sikkerhed for engagementet med Sparekassen Danmark er der stillet følgende sikkerheder:

Der er afgivet ejerpant i ejendom stor kr. 1.500.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2023-05-31 07:53:21 UTC



## Lars Olsen

Godkendt revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-31 11:28:19 UTC



## Gert Michael Wiborg

Dirigent

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

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-05-31 11:33:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: U2110-F52YG-CEV7C-FEEZD-VIFJA-YBPEI

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>