

Wihlborgs Falcon ApS

Hjemstedsadresse: Hørkær 26, 1. sal, 2730 Herlev

CVR-nummer 38 98 33 69

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2018

Peter Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wihlborgs Falcon ApS Hørkær 26, 1. sal 2730 Herlev Hjemstedskommune: Herlev
Bestyrelsen	Niels Gram-Hanssen (formand) Nils Håkan Arvid Liepe Anders Jörgen Jarl Peter Nielsen
Direktion	Anders Jörgen Jarl
Advokat	Rønne & Lundgren Tuborg Havnevej 18 2900 Hellerup
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Stiftelsesdato	21. september 2017
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Første regnskabsår	1. juli 2017 - 31. december 2017

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2017
	6 mdr.
Huslejeindtægter m.m.	73.907
Andre eksterne omkostninger	-14.008
Bruttofortjeneste	59.899
Afskrivninger inventar mv.	-45
Resultat af primær drift	59.854
Finansielle poster, netto	-25.289
Resultat før værdireguleringer	34.566
Værdireguleringer ejendomme	78.666
Resultat før skat	113.231
Skat af årets resultat	24.911
Årets resultat	88.321
Investeringsejendomme	1.973.000
Anlægsaktiver i øvrigt	407
Omsætningsaktiver	7.438
Aktiver i alt	1.980.844
Selskabskapital	50
Egenkapital	425.221
Hensatte forpligtelser	18.622
Langfristet gæld	1.053.807
Kortfristet gæld	483.195
Passiver i alt	1.980.844
Nøgletal i %	
Driftsafkast I *	6,07
Overskudsgrad, primær drift	80,99
Overskudsgrad, res. før værdireg.	46,77
Soliditetsgrad	21,47
Forrentning af egenkapitalen	-
Antal medarbejdere	-
Forklaring af nøgletal	
* Driftsafkast I:	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 opføre, eje og drive fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i regnskabsåret ved indskud af aktivitet (16 ejendomme med tilhørende gæld mv.)

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud på 88 mio. kr. Resultatet vurderes som tilfredsstillende. Ejendommens driftsafkast før finansiering og værdiregulering udgør 6,07%.

Nedenfor fremgår selskabets ejendomsportefølje:

Ejendomme:		2017
Antal:		
Kontor		15
Bolig		1
		16
Værdi t.dkr.:		
Kontor		1.604.205
Bolig		128.907
Grund/byggeret		239.888
		1.973.000
Antal kvm.:		
Kontor		172.745
Bolig		6.991
		179.736
Grund		317.262
Værdi pr. kvm. dkr.:		
Kontor		9.287
Bolig		18.439
Grund/byggeret		756

Selskabet udøver ikke umiddelbar væsentlig påvirkning af det eksterne miljø.

Beskrivelse af virksomhedens forventede udvikling

I Wihlborgs regi forventes for 2018 fortsat omsætningsvækst. Virksomheden er velfunderet, og har sikret et solidt fodfæste i Danmark. Fortsat organisationsudvikling og fokus på ressourcestyring skal sikre, at selskabet er klar til også fremover at kunne udnytte de markedsmæssige muligheder. I Stor-københavn forventes en positiv udvikling for velbeliggende udlejningsejendomme til kommercielle formål.

Virksomheden forventer aktiviteter og driftsresultat på samme niveau for det kommende driftsår.

Beskrivelse af virksomhedens vidensressourcer

Selskabet har ingen ansatte. Service- og administrationsydelser leveres af Wihlborgs A/S.

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. Wihlborgs Falcon ApS benytter ikke derivater.

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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 1,97 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 69 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 13.

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

Virksomheden forventer aktiviteter og driftsresultat på samme niveau for det kommende driftsår.

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 31. december 2017 for Wihlborgs Falcon ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 11. april 2018.

Direktion

Anders Jörgen Jarl

Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen (formand)

Nils Håkan Arvid Liepe

Anders Jörgen Jarl

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Wihlborgs Falcon A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wihlborgs Falcon A/S for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 tilsidesættelse 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 bl.a. 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 11. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor
mne32127

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Wihlborgs Falcon ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder, mellemstor virksomhed.

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

Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse mv samt salg, reklame, administration, administrationsbidrag, lokaler, tab på debitorer mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Wihlborgs A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 handel 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	Forventet scrapværdi	0%
---	-------	----	----------------------	----

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Wihlborgs A/S. Selskabsskat 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%.

Regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører forudbetalt husleje. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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. juli 2017 til 31. december 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>
	6 mdr.
Nettoomsætning	73.907.169
Andre eksterne omkostninger	14.007.694
Bruttofortjeneste	59.899.475
6 Afskrivninger	45.200
Resultat af primær drift	59.854.275
1 Finansielle indtægter	1.490
2 Finansielle omkostninger	25.290.114
3 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	78.665.784
Resultat før skat	113.231.435
4 Skat af årets resultat	24.910.909
Årets resultat	88.320.526
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	88.320.526
Disponeret	88.320.526

Balance 31. december 2017

Aktiver

<u>Note</u>		<u>2017</u>
5	Investeringsejendomme	1.973.000.000
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	406.800
	Materielle anlægsaktiver	<u>1.973.406.800</u>
	Anlægsaktiver	<u>1.973.406.800</u>
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	4.155.324
	Andre tilgodehavender	2.932.069
7	Periodeafgrænsningsposter	329.495
	Tilgodehavender	<u>7.416.888</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.644</u>
	Omsætningsaktiver	<u>7.437.532</u>
	Aktiver i alt	<u>1.980.844.332</u>

Balance 31. december 2017

Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	425.170.534
8 Egenkapital	425.220.534
Hensættelse til udskudt skat	18.622.330
Hensatte forpligtelser	18.622.330
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.053.806.762
9 Langfristet gæld	1.053.806.762
9 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	48.001.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.325.154
Gæld til tilknyttede virksomheder	371.995.794
Skyldig selskabsskat	257.149
Anden gæld	58.740.176
10 Periodeafgrænsningsposter, passiver	874.527
Kortfristet gæld	483.194.706
Gæld i alt	1.537.001.468
Passiver i alt	1.980.844.332
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
12 Nærtstående parter og ejerforhold	
13 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	
14 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsåret afslutning	
15 Information om koncernregnskab	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. juli 2017	50.000	336.850.008
Årets resultat	0	88.320.526
Egenkapital 31. december 2017	50.000	425.170.534

Pengestrømsopgørelse

	2017
Årets resultat	88.320.526
Forskydning i tilgodehavender	-5.364.448
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	4.940.598
Øvrige reguleringer	-78.665.784
Afskrivninger	45.200
Skat af årets resultat	24.910.909
Pengestrømme fra ordinær drift	34.187.001
Betalt selskabsskat	-6.031.430
Pengestrømme fra driftsaktivitet	28.155.571
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.286.216
Salg af materielle anlægsaktiver	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-7.286.216
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-392.844.505
Forskydning tilknyttet virksomhed	371.995.794
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-20.848.711
Årets forskydning i likvider	20.644
Likvider 1. juli	0
Likvider 31. december	20.644

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>
	6 mdr.
1 Finansielle indtægter	
Øvrige finansielle indtægter	1.490
	<u>1.490</u>
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle udgifter, tilknyttede virksomheder	5.045.566
Øvrige finansielle omkostninger	20.244.548
	<u>25.290.114</u>
3 Dagsværdiregulering og avancer	
Investeringsejendomme	78.665.784
	<u>78.665.784</u>
4 Selskabsskat	
Aktuel skat af årets resultat	6.288.579
Ændring i hensættelse til udskudt skat	18.622.330
	<u>24.910.909</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. juli 2017	0
Årets tilgang	1.894.334.216
Anskaffelsessum 31. december 2017	1.894.334.216
Værdireguleringer 1. juli 2017	0
Årets værdireguleringer	78.665.784
Værdireguleringer 31. december 2017	78.665.784
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.973.000.000
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017	1.366.570.000

Selskabets investeringsejendomme er i det væsentligste beliggende i Storkøbenhavn. Ejendommene måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger for samtlige ejendomme vurderinger fra eksterne valuar. I lighed med tidligere år er det Newsec Egeskov & Lindquist A/S der har forestået vurderingen.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering at den økonomiske situation synes at have stabiliseret sig, hvilket har medført mindre usikkerhed i værdiansættelsen end tidligere år.

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 69 mio. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,98% pr. 31. december 2017 og spænder fra 6% til 8,25%. Nedenfor fremgår oversigt selskabets ejendomsportefølje.

Ejendomme:	2017
Antal:	
Kontor	15
Bolig	1
	16
Værdi t.dkr.:	
Kontor	1.604.205
Bolig	128.907
Grund/byggeret	239.888
	1.973.000
Antal kvm.:	
Kontor	172.745
Bolig	6.991
	179.736
Grund	317.262
Værdi pr. kvm. dkr.:	
Kontor	9.287
Bolig	18.439
Grund/byggeret	756

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. juli 2017	0
Årets tilgang	452.000
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2017	452.000
Afskrivninger 1. juli 2017	0
Årets afskrivninger	45.200
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2017	45.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	406.800

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af primært af forudbetalte omkostninger efterfølgende regnskabsår.

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabet er stiftet i regnskabsåret.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juli	50.000	336.850.008	0
Årets resultat	0	88.320.526	0
Egenkapital 31. december	50.000	425.170.534	0

Noter til årsregnskabet

2017

9 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	858.916.634
Forfald 1-5 år	194.890.128
Forfald inden 1 år	48.001.906
	1.101.808.668

10 Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter består primært af forudfaktureret husleje.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 1.102 mio. er givet pant i grunde og bygninger (investeringsejendomme) til bogført værdi kr. 1.973 mio.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende aktionærer har bestemmende indflydelse over selskabet:

Wihlborgs A/S, Danmark

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.

13 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 kr. 69 mio.

14 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Noter til årsregnskabet

15 Information om koncernregnskab

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

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