

Kvarteret Hørkæret A/S

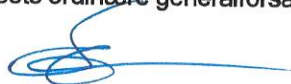
Hjemstedsadresse: Mileparken 22 3. sal, 2740 Skovlunde

CVR-nummer 40 57 48 59

Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2022



Søren Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kvarteret Hørkæret A/S
Mileparken 22 3. sal
2740 Skovlunde

Hjemstedskommune: Ballerup

Bestyrelsen

Marie Ulrika Hallengren (formand)
Søren Holm
Niels Gram-Hanssen
Nils Håkan Arvid Liepe

Direktion

Søren Holm

Advokat

Lundgrens Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Stiftelsesdato

1. juni 2019

Regnskabsår

1. januar - 31. december

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

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Kvarteret Hørkæret 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 27. april 2022.

Direktion

Søren Holm

Bestyrelse


Marie Ulrika Hallengren (formand)


Søren Holm


Niels Grand-Hanssen


Nils Håkan Arvid Liepe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kvarteret Hørkæret A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kvarteret Hørkæret A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugere 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 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor
mne32127

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kvarteret Hørkæret A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Wihlborgs A/S fungerer som administrationsselskab. 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, fratrasket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

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

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

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

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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, fortsat

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

Finansielle anlægsaktiver

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

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.

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%.

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.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar til 31. december

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	Nettoomsætning	29.610.618	28.221.187
	Andre eksterne omkostninger	-10.894.654	-10.699.599
	Bruttofortjeneste	18.715.964	17.521.588
	Afskrivninger	-8.464	-7.054
	Resultat af primær drift	18.707.500	17.514.534
1	Finansielle omkostninger	-4.172.721	-4.047.920
2	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	40.495.386	-11.195.687
	Resultat før skat	55.030.165	2.270.927
3	Skat af årets resultat	-12.106.787	-499.455
	Årets resultat	42.923.378	1.771.472
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	42.923.378	1.771.472
	Disponeret	42.923.378	1.771.472

Balance 31. december

Aktiver

Note		2021 kr.	2020 kr.
4	Investeringsejendomme	492.166.736	430.160.235
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.806	35.270
	Materielle anlægsaktiver	492.193.542	430.195.505
	Andre langfristede tilgodehavender	1.457.507	0
	Finansielle anlægsaktiver	1.457.507	0
	Anlægsaktiver	493.651.049	430.195.505
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	185.860	93.877
	Andre tilgodehavender	2.962.846	2.151.701
	Periodeafgrænsningsposter	10.031	14.951
	Tilgodehavender	3.158.737	2.260.529
	Omsætningsaktiver	3.158.737	2.260.529
	Aktiver i alt	496.809.786	432.456.034

Balance 31. december

Passiver

Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital	400.001	400.001
Overført resultat	97.273.769	54.350.391
Egenkapital	97.673.770	54.750.392
Hensættelse til udskudt skat	18.484.000	7.144.000
Hensatte forpligtelser	18.484.000	7.144.000
6 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	343.754.709	328.838.484
Anden langfristet gæld	4.883.462	3.700.716
Langfristet gæld	348.638.171	332.539.200
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	6.355.779	6.099.891
Gæld til banker	82	2.032
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.464.760	1.517.985
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.099.978	22.031.249
Skyldig selskabsskat	766.787	367.455
Anden gæld	7.527.915	7.501.209
7 Periodeafgrænsningsposter, passiver	1.798.544	502.621
Kortfristet gæld	32.013.845	38.022.442
Gæld i alt	380.652.016	370.561.642
Passiver i alt	496.809.786	432.456.034
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter og ejerforhold		
10 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling		
11 Information om koncernregnskab		
12 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2020	400.001	52.578.919	0	52.978.920
Årets resultat	0	1.771.472	0	1.771.472
Egenkapital 31. december 2020	400.001	54.350.391	0	54.750.392
 Egenkapital 1. januar 2021	 400.001	 54.350.391	 0	 54.750.392
Årets resultat	0	42.923.378	0	42.923.378
Egenkapital 31. december 2021	400.001	97.273.769	0	97.673.770

Selskabskapitalen består af 400.001 aktier a nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2021 kr.	2020 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.407.230	1.149.976
Øvrige finansielle omkostninger	2.765.491	2.897.944
	4.172.721	4.047.920
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Investeringsejendomme	40.495.386	-11.195.687
	40.495.386	-11.195.687
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	766.787	367.455
Ændring i hensættelse til udskudt skat	11.340.000	132.000
	12.106.787	499.455
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	418.178.761	406.698.083
Årets tilgang	21.511.115	11.480.678
Anskaffelsessum 31. december	439.689.876	418.178.761
Værdireguleringer 1. januar	11.981.474	23.177.161
Årets værdireguleringer	40.495.386	-11.195.687
Værdireguleringer 31. december	52.476.860	11.981.474
Regnskabsmæssig værdi 31. december	492.166.736	430.160.235
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	358.000.000	

Noter til årsregnskabet

4 Investeringsejendomme, fortsat

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Herlev. 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 kr. 18,2 mio. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,5 % pr. 31. december 2021 og spænder fra 6,5% til 6,75%.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 40.495. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

	2021 kr.	2020 kr.
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	42.324	0
Årets tilgang	0	42.324
Anskaffelsessum 31. december	42.324	42.324
Afskrivninger 1. januar	7.054	0
Årets afskrivninger	8.464	7.054
Afskrivninger 31. december	15.518	7.054
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.806	35.270
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald inden 1 år	6.355.779	6.099.891
Forfald 1-5 år	33.423.931	25.295.992
Forfald efter 5 år	310.330.778	303.542.492
	350.110.488	334.938.375

Noter til årsregnskabet

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, i alt kr. 350 mio. er givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 492 mio.

9 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.

10 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. 18,2 mio.

11 Information om koncernregnskab

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

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

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Wihlborgs A/S som administrations-selskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.