
Wise Properties ApS

c/o Edition Wilhelm Hansen A/S, Bornholmsgade 1,
DK-1266

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020

Annual Report for 1 January - 31 December 2020

CVR-nr. 13 07 31 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
23/06 2021

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company on
23/06 2021*

Christopher Mark Butler
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2
Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 4
Company Information

Ledelsesberetning 5
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 2020 7
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 9
Notes to the Financial Statements

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Wise Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2021
København, 23 June 2021

Direktion
Executive Board

Christopher Mark Butler

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Wise Properties ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. The Company complies with the exemption provisions governing the omission to have its Financial Statements audited.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2020.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements

Til ledelsen i Wise Properties ApS

To the Management of Wise Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wise Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

We have compiled the Financial Statements of Wise Properties ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020 on the basis of the Enterprise's accounting records and other information you have provided.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

The Financial Statements comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies.

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

We performed our work in accordance with ISRS 4410, Engagements to Compile Financial Information.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Based on our professional expertise, we have assisted you with the preparation and presentation of the Financial Statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and IESBA's Code of Ethics, including the principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

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

The Financial Statements and the accuracy and completeness of the information forming the basis of the compilation of the Financial Statements are your responsibility.

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.

As an engagement to compile financial information is not an assurance engagement, we are under no duty to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile the Financial Statements. Accordingly, we express no audit opinion or review opinion as to whether the Financial Statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements

Hellerup, den 23. juni 2021

Hellerup, 23 June 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Voss

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne15009

Conrad Mattrup Lundsgaard

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne34529

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Wise Properties ApS
c/o Edition Wilhelm Hansen A/S
Bornholmsgade 1
DK-1266

CVR-nr.: 13 07 31 47

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 1. marts 1989

Incorporated: 1 March 1989

Regnskabsår: 32. regnskabsår

Financial year: 32nd financial year

Hjemstedskommune: København K

Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Christopher Mark Butler

Revisor
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 262.417, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 4.808.459.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Key activities

The company's activity is the leasing of real estate.

Development in the year

The income statement of the Company for 2020 shows a profit of DKK 262,417, and at 31 December 2020 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 4,808,459.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		392.156	392.156
Bruttoresultat <i>Gross profit/loss</i>		392.156	392.156
Administrationsomkostninger <i>Administrative expenses</i>		-55.723	-50.059
Resultat af ordinær primær drift <i>Operating profit/loss</i>		336.433	342.097
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		336.433	342.097
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		17.082	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	1	-3.861	-5.557
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		349.654	336.540
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-87.237	-82.632
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		262.417	253.908

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		262.417	253.908
		262.417	253.908

Balance 31. december 2020

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		3.515.493	3.552.552
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	3.515.493	3.552.552
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		3.515.493	3.552.552
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		760.270	781.188
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		760.270	781.188
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		644.289	272.033
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		1.404.559	1.053.221
Aktiver <i>Assets</i>		4.920.052	4.605.773

Balance 31. december 2020

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		200.000	200.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.608.459	4.346.042
Egenkapital Equity		4.808.459	4.546.042
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		95.968	46.731
Anden gæld <i>Other payables</i>		15.625	13.000
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		111.593	59.731
Gældsforpligtelser Debt		111.593	59.731
Passiver Liabilities and equity		4.920.052	4.605.773
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	4		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	5		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2020 DKK	2019 DKK
1 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3.861	5.557
	3.861	5.557
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	87.237	82.632
	87.237	82.632
3 Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		
		Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		4.455.324
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>		4.455.324
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>		902.772
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>		37.059
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>		939.831
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>		3.515.493

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Property, plant and equipment (continued)

	2020	2019
	DKK	DKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster: <i>Depreciation and impairment of property, plant and equipment are recognised in the following items:</i>		
Administrationsomkostninger <i>Administrative expenses</i>	37.059	37.059
	37.059	37.059

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 200 shares of a nominal value of DKK 1,000. No shares carry any special rights.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.
There have been no changes in the share capital during the last 5 years.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2020	2019
	DKK	DKK
4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	3.515.493	3.552.552

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Anvendt regnskabspraksis Accounting Policies

Årsrapporten for Wise Properties ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

The Annual Report of Wise Properties ApS for 2020 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2020 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, afskrivninger og øvrige administrationsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Administrative expenses

Administrative expenses comprise office expenses, depreciation, and other administrative expenses etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Interest expenses on loans raised directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the period of construction.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Øvrige bygninger 100 år

Other buildings 100 years

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

The fixed assets' residual values are determined at nil.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Impairment of fixed assets

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Tilgodehavender

Receivables

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Egenkapital

Equity

Udbytte

Dividend

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting Policies (continued)*

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.