



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Wilders Plads Ejendomme A/S

Strandgade 54, 1401 København K

CVR-nr. 26 09 59 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2018.

Casper Falten Zelmer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	17



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Wilders Plads Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. april 2018

Direktion

Casper Falten Zelmer
Adm. dir.

Bestyrelse

Søren Aamann Jensen
bestyrelsesformand

Søren Hofman Laursen

Kristian Barfred Bajer



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Wilders Plads Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wilders Plads Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25. april 2018

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 8201



Selskabsoplysninger

Selskabet	Wilders Plads Ejendomme A/S Strandgade 54 1401 København K Telefon: 32544888 Telefax: 32546506 E-mail: ejendomskontoret@wilders-plads.dk CVR-nr.: 26 09 59 72 Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Søren Aamann Jensen, bestyrelsesformand Søren Hofman Laursen Kristian Barfred Bajer
Direktion	Casper Falten Zelmer, Adm. dir.
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Bankforbindelse	Nykredit Bank
Modervirksomhed	Søs Barfred Invest A/S
Dattervirksomhed	Skonnerten Mira A/S, DK
Associeret virksomhed	Gamle Pakhus Litra E I/S, DK



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje, administrere og udleje fast ejendom og bådpladser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 23,9 mio. kr. mod 22,0 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4,0 mio. kr. mod 2,1 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af afslutning af ombygningsarbejder vedr. Wilders Gård i forbindelse med indflytning af ny hovedlejer. Der er således realiseret væsentlig højere driftsomkostninger hertil, hvilket påvirker året resultat.

Henriette Barfred Invest A/S har pr. 22. december 2017 frasolgt sin aktiebeholdning i Wilders Plads Ejendomme A/S til Søs Barfred Invest A/S, som herefter ejer 100% af aktiekapitalen i Wilders Plads Ejendomme A/S.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Nettoomsætning	23.893.264	21.955.900
Andre eksterne omkostninger	-10.199.453	-20.290.623
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.233.982	11.024.389
Bruttoresultat	14.927.793	12.689.666
2 Personaleomkostninger	-4.672.521	-6.001.903
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-347.292	-144.096
Driftsresultat	9.907.980	6.543.667
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-774.765	-523.817
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	76.605	63.759
Andre finansielle indtægter	75.022	296.168
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.968.619	-3.221.206
Resultat før skat	6.316.223	3.158.571
4 Skat af årets resultat	-2.360.274	-1.097.754
Årets resultat	3.955.949	2.060.817
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	139.500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	3.955.949	1.000.000
Overføres til overført resultat	0	1.060.817
Disponeret fra overført resultat	-139.500.000	0
Disponeret i alt	3.955.949	2.060.817



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
5 Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder software	133.333	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	133.333	0
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	511.328	291.953
7 Investeringsejendomme	408.092.898	404.694.449
Materielle anlægsaktiver i alt	408.604.226	404.986.402
8 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	377.981	378.746
9 Kapitalandel i associeret virksomhed	7.874.663	7.874.663
Finansielle anlægsaktiver i alt	8.252.644	8.253.409
Anlægsaktiver i alt	416.990.203	413.239.811
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	400.000
Varebeholdninger i alt	0	400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	264.423	46.521
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.038.175	817.945
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.660.000	1.660.000
Tilgodehavende selskabsskat	154.000	154.000
Andre tilgodehavender	921.347	3.334.318
Periodeafgrænsningsposter	800.905	249.562
Tilgodehavender i alt	4.838.850	6.262.346
Likvide beholdninger	16.464.036	12.301.303
Omsætningsaktiver i alt	21.302.886	18.963.649
Aktiver i alt	438.293.089	432.203.460



Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	500.000	500.000
11 Overført resultat	86.228.230	223.986.455
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.955.949	1.000.000
Egenkapital i alt	90.684.179	225.486.455
Hensatte forpligtelser		
13 Hensættelser til udskudt skat	65.494.201	63.133.927
Hensatte forpligtelser i alt	65.494.201	63.133.927
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	109.324.436	109.348.000
15 Kreditinstitutter i øvrigt	139.623.458	0
Deposita	6.742.036	7.592.836
16 Anden gæld	21.917.798	23.659.573
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>277.607.728</u>	<u>140.600.409</u>
Gæld til pengeinstitutter	39.371	23.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.216.852	2.187.141
Anden gæld	2.250.758	706.097
Periodeafgrænsningsposter	0	65.862
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.506.981</u>	<u>2.982.669</u>
Gældsforpligtelser i alt	282.114.709	143.583.078
Passiver i alt	438.293.089	432.203.460
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Eventualposter		
19 Finansielle risici		



Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	1.233.982	11.024.389
	<u>1.233.982</u>	<u>11.024.389</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.317.151	5.532.350
Pensioner	207.606	307.492
Andre omkostninger til social sikring	51.635	48.957
Personaleomkostninger i øvrigt	96.129	113.104
	<u>4.672.521</u>	<u>6.001.903</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>11</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.968.619	3.221.206
	<u>2.968.619</u>	<u>3.221.206</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	2.360.274	1.097.754
	<u>2.360.274</u>	<u>1.097.754</u>



Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder software		
Tilgang i årets løb	200.000	0
Kostpris 31. december 2017	200.000	0
Årets afskrivninger	-66.667	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-66.667	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	133.333	0
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	3.793.972	3.716.372
Tilgang i årets løb	350.000	77.600
Kostpris 31. december 2017	4.143.972	3.793.972
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-3.502.019	-3.357.923
Årets afskrivninger	-130.625	-144.096
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-3.632.644	-3.502.019
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	511.328	291.953



Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	119.713.854	115.561.561
Tilgang i årets løb	1.082.234	3.270.060
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-200.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>120.796.088</u>	<u>118.631.621</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	286.062.828	275.038.439
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.233.982</u>	<u>11.024.389</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>287.296.810</u>	<u>286.062.828</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>408.092.898</u>	<u>404.694.449</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,08
Højeste afkastprocent	5,25
Laveste afkastprocent	4,50

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,58	371.525.434	408.092.898	-36.567.464
5,08	408.092.898	408.092.898	0
4,58	452.644.524	408.092.898	44.551.626



Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>	
8. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed			
Kostpris 1. januar 2017	1.000.000	1.000.000	
Kostpris 31. december 2017	1.000.000	1.000.000	
Opskrivninger 1. januar 2017	-621.254	-620.437	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-774.765	-523.817	
Driftstilskud til datterselskab	774.000	523.000	
Opskrivninger 31. december 2017	-622.019	-621.254	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	377.981	378.746	
Tilknyttet virksomhed:			
	Hjemsted	Ejerandel	
Skonnerten Mira A/S	DK	100 %	
9. Kapitalandel i associeret virksomhed			
Kostpris 1. januar 2017	7.874.663	0	
Tilgang i årets løb	0	7.874.663	
Kostpris 31. december 2017	7.874.663	7.874.663	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	7.874.663	7.874.663	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Gamle Pakhus Litra E I/S, DK	20 %	-31.144.838	1.523.599
10. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2017	500.000	500.000	
	500.000	500.000	

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.



Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	223.986.455	224.270.156
Årets overførte overskud eller underskud	-139.500.000	1.060.817
Værdiregulering renteswap	1.741.775	-1.344.518
	<u>86.228.230</u>	<u>223.986.455</u>
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2017	1.000.000	0
Udloddet udbytte	-1.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	3.955.949	1.000.000
	<u>3.955.949</u>	<u>1.000.000</u>
13. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	63.133.927	62.036.173
Udskudt skat af årets resultat	2.360.274	1.097.754
	<u>65.494.201</u>	<u>63.133.927</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	66.886.920	66.079.805
Omsætningsaktiver	-38.421	-12.807
Fremført underskud fra tidligere år	-1.354.298	-2.933.071
	<u>65.494.201</u>	<u>63.133.927</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit 30 år, var. obl. lån for Standgade 98	11.353.553	11.356.000
Nykredit 30 år, var. obl. lån for Standgade 52	97.970.883	97.992.000
	<u>109.324.436</u>	<u>109.348.000</u>
15. Kreditinstitutter i øvrigt		
Nykredit mellemfinansiering	139.623.458	0
	<u>139.623.458</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
16. Anden gæld		
Nykredit, renteloft og renteswap aftale	<u>21.917.798</u>	<u>23.659.573</u>
	<u>21.917.798</u>	<u>23.659.573</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 109.324 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 408.093 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 511 t.kr., skønnes 250 t.kr. at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.555 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i tilfælde af den tilknyttede virksomhed Gl. Pakhus, Litra E I/S' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue, afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Gl. Pakhus, Litra E I/S' gæld til Nykredit Bank på op til 6 mio. kr.. Herunder har selskabet garanteret, at dets tilgodehavende hos Gl. Pakhus, Litra E I/S. Gl. Pakhus, Litra E I/S har desuden en negativ egenkapital på balancedagen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søs Barfred Invest A/S, CVR-nr. 29922721 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.



18. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet, Wilders Plads Ejendomme A/S, har indtil 22. december 2017 været administrationsenhed for henholdsvis Wilders Plads Ejendomme A/S og Skonnerten Mira A/S. Pr. 22. december 2017 har Søs Barfred Invest A/S opkøbt samtlige aktier i Wilders Plads Ejendomme A/S, hvorfra dette selskab har overtaget forpligtelsen som administrationsenhed.

19. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 109.324 t.kr. Prioritetslånene i Nykredit er afdragsfrie i 30 år og er etableret som variable lån med en rammeaftale på max. rente 4,5%. Tillæg for rammeaftalen er 1,42%, hvilket betyder, at selskabet i en 30-årig periode højst kan belastes med en totalrente på 5,92%, Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wilders Plads Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning af lokaler, bådpladser mv.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsjendomme

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Wilders Plads Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

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

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

Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 176.22.218.152

2018-04-26 08:28:28Z

NEM ID 

Kristian Barfred Bajer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-929942201783

IP: 83.94.113.198

2018-04-26 16:09:23Z

NEM ID 

Casper Falten Zelmer

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-973084499563

IP: 83.92.114.43

2018-04-27 05:46:07Z

NEM ID 

Søren Aamann Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-234406066474

IP: 91.198.237.1

2018-04-30 13:42:07Z

NEM ID 

Henrik W. Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 212.98.75.202

2018-05-01 06:58:39Z

NEM ID 


Casper Falten Zelmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-973084499563

IP: 94.18.219.74

2018-05-01 07:12:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1H1ZN-T504T-JXQ7X-E84Q2-ZYMYG-VXBWE

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>