



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

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 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2017

Direktion

Casper Falten Zelmer

Bestyrelse

Søren Aamann Jensen

Jens Jacob Aaes

Casper Falten Zelmer



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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere 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 31. maj 2017

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen
statsautoriseret revisor



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 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Søren Aamann Jensen Jens Jacob Aaes Casper Falten Zelmer
Direktion	Casper Falten Zelmer
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank
Dattervirksomhed	Skonnerten Mira A/S, DK
Associeret virksomhed	Gamle Pakhus Litra E I/S, DK



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at eje, administrere og udleje fast ejendom og bådpladser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 21,9 mio. kr. mod 22,1 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2,1 mio. kr. mod -0,9 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Selskabets egenkapital er i 2016 påvirket af udviklingen i værdien af selskabets indgåede renteswap med 1,3 mio kr. efter skat.

Selskabet har valgt at indregne værdien af ejendomsporteføljen til dagsværdi. Ændringen har medført en primoopskrivning på 275,0 mio. kr. og ultimo på 289,3 mio. kr. før skat. Der er afsat udskudt skat af praksisændringen.

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	2016	2015
Nettoomsætning	21.890.333	22.074.510
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling	0	-1.808.000
Andre eksterne omkostninger	-23.495.116	-8.656.690
Værdiregulering af investeringsejendomme	14.294.449	0
Bruttoresultat	12.689.666	11.609.820
1 Personaleomkostninger	-6.001.903	-5.399.843
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-144.096	-3.450.425
Driftsresultat	6.543.667	2.759.552
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-523.817	-313.097
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.759	50.043
Andre finansielle indtægter	296.168	426.064
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.221.206	-3.367.510
Resultat før skat	3.158.571	-444.948
3 Skat af årets resultat	-1.097.754	-421.767
Årets resultat	2.060.817	-866.715
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	1.060.817	0
Disponeret fra overført resultat	0	-866.715
Disponeret i alt	2.060.817	-866.715



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	291.953	358.449
6 Investeringsejendomme	404.694.449	390.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	404.986.402	390.958.449
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	378.746	379.563
8 Kapitalandel i associeret virksomhed	7.874.663	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	8.253.409	379.563
Anlægsaktiver i alt	413.239.811	391.338.012
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	400.000	840.000
Varebeholdninger i alt	400.000	840.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.521	347.688
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	817.945	848.130
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.660.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	154.000	154.000
Andre tilgodehavender	3.334.318	5.039.175
Periodeafgrænsningsposter	249.562	1.195.442
Tilgodehavender i alt	6.262.346	7.584.435
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	3.272.934
Værdipapirer i alt	0	3.272.934
Likvide beholdninger	12.301.303	31.802.152
Omsætningsaktiver i alt	18.963.649	43.499.521
Aktiver i alt	432.203.460	434.837.533



Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	500.000	500.000
10 Overført resultat	223.986.455	224.270.156
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>225.486.455</u>	<u>224.770.156</u>
Hensatte forpligtelser		
12 Hensættelser til udskudt skat	63.133.927	62.036.173
Hensatte forpligtelser i alt	<u>63.133.927</u>	<u>62.036.173</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	109.348.000	110.611.456
Kreditinstitutter i øvrigt	23.659.573	22.315.055
Deposita	7.592.836	6.157.075
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>140.600.409</u>	<u>139.083.586</u>
13 Gældsforpligtelser	0	121.885
Gæld til pengeinstitutter	23.569	18.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.187.141	472.664
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.530.000
Anden gæld	706.097	3.880.117
Periodeafgrænsningsposter	65.862	2.924.203
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.982.669</u>	<u>8.947.618</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>143.583.078</u>	<u>148.031.204</u>
Passiver i alt	<u>432.203.460</u>	<u>434.837.533</u>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Finansielle risici		



Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	5.532.350	4.964.153
Pensioner	307.492	300.331
Andre omkostninger til social sikring	48.957	55.278
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>113.104</u>	<u>80.081</u>
	<u>6.001.903</u>	<u>5.399.843</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>12</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>3.221.206</u>	<u>3.367.510</u>
	<u>3.221.206</u>	<u>3.367.510</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.097.754</u>	<u>421.767</u>
	<u>1.097.754</u>	<u>421.767</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	0	120.127.731
Tilgang i årets løb	0	373.500
Overført til investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-120.501.231</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	-1.637.546
Årets afskrivninger	0	-3.302.124
Overført til investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>4.939.670</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	3.716.372	3.716.372
Tilgang i årets løb	<u>77.600</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.793.972</u>	<u>3.716.372</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-3.357.923	-3.209.622
Årets afskrivninger	<u>-144.096</u>	<u>-148.301</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-3.502.019</u>	<u>-3.357.923</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>291.953</u>	<u>358.449</u>



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	115.561.561	0
Afgang i årets løb	-200.000	0
Overført fra grunde og bygninger i året	<u>0</u>	<u>115.561.561</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>115.361.561</u>	<u>115.561.561</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	275.038.439	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>14.294.449</u>	<u>275.038.439</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>289.332.888</u>	<u>275.038.439</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>404.694.449</u>	<u>390.600.000</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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

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.



Noter

	31/12 2016	31/12 2015		
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris 1. januar 2016	1.000.000	1.000.000		
Kostpris 31. december 2016	1.000.000	1.000.000		
Opskrivninger 1. januar 2016	-620.437	-620.340		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-523.817	-313.097		
Driftstilskud til datterselskab	523.000	313.000		
Opskrivninger 31. december 2016	-621.254	-620.437		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	378.746	379.563		
Tilknyttet virksomhed:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Skonnerten Mira A/S	DK	100 %		
8. Kapitalandel i associeret virksomhed				
Tilgang i årets løb	7.874.663	0		
Kostpris 31. december 2016	7.874.663	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	7.874.663	0		
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Wilders Plads Ejendomme A/S
Gamle Pakhus Litra E I/S, DK	20 %	-32.825.097	-17.120.636	7.874.663
9. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2016		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

	31/12 2016	31/12 2015		
10. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	224.270.156	8.662.518		
Korrektion som følge af ændret praksis for indregning af ejendomme til dagsværdi	0	214.419.982		
Årets overførte overskud eller underskud	1.060.817	-866.715		
Værdiregulering renteswap	-1.344.518	2.054.371		
	223.986.455	224.270.156		
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2016	0	1.400.000		
Udloddet udbytte	0	-1.400.000		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0		
	1.000.000	0		
12. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016	62.036.173	995.949		
Udskudt skat af årets resultat	1.097.754	421.767		
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	60.618.457		
	63.133.927	62.036.173		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	66.079.805	62.483.823		
Omsætningsaktiver	-12.807	-128.033		
Fremført underskud fra tidligere år	-2.933.071	-319.617		
	63.133.927	62.036.173		
13. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2016	31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	0	109.348.000	109.348.000	110.733.341
Kreditinstitutter i øvrigt	0	23.659.500	23.659.573	22.315.055
Deposita	0	7.592.500	7.592.836	6.157.075
	0	140.600.000	140.600.409	139.205.471



14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 109.348 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 117.775 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 292 t.kr., skønnes 250 t.kr. at være omfattet af pantsætningen.

15. 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 renterisiko 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 109.348 t.kr.. Prioritetslåne 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%. Rentewappen løber således i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr..

	Sikringstransaktion brutto	Skat heraf	Sikringstransaktion netto
Saldo 1. januar 2016	-22.315.055	4.909.312	-17.405.743
Årets bevægelse	-1.344.518	295.794	-1.048.724
Saldo 31. december 2016	-23.659.573	5.205.106	-18.454.467



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wilders Plads Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer: Varmebidrag fra lejere har tidligere år været indregnet under nettoomsætningen, hvor det fra og med regnskabsåret 2016 indregnes under andre tilgodehavender eller anden gæld, således modtagne acontobidrag modregnes afholdte varmeudgifter.

Desuden har man valgt at indregne grunde og bygninger til dagsværdi som investeringsejendomme, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling med den portefølje af ejendomme der er i selskabets besiddelse på balancedagen.

Opskrivningerne påvirker indregning af investeringsejendomme med 289,3 mio. kr., der fordeler sig på henholdsvis reserve for opskrivninger med 225,7 mio. kr. og udskudt skat med 63,6 mio. kr.

Der er indarbejdet en korrektion af sammenligningstallene for året før.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning af lokaler, bådpladsleje, vand- og varmerefusioner og andre ydelser fra udlejning.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 -tab vedrørende 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 deklarerer.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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”.

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 og associerede 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.



Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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.”

Jens Jacob Aaes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135822487822

IP: 178.21.252.12

2017-06-01 17:12:30Z

NEM ID 

Søren Aamann Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-234406066474

IP: 131.164.214.138

2017-06-01 19:34:35Z

NEM ID 

Casper Falten Zelmer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-973084499563

IP: 94.18.219.74

2017-06-02 13:22:57Z

NEM ID 

Casper Falten Zelmer

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-973084499563

IP: 94.18.219.74

2017-06-02 13:22:57Z

NEM ID 

Henrik W. Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 80.110.47.4

2017-06-02 14:57:38Z

NEM ID 

Casper Falten Zelmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-973084499563

IP: 87.63.90.142

2017-06-05 15:56:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7ZFG2-23OX2-ED6IP-WJ7AX-A2JN3-VG5FE

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>