



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

Casper Falten Zelmer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. maj 2023

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 4. maj 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748



Selskabsoplysninger

Selskabet

Wilders Plads Ejendomme A/S
Strandgade 54
1401 København K

Telefon: 32544888
Telefax: 32546506
E-mail: ejendomskontoret@wildersplads.dk

CVR-nr.: 26 09 59 72
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Søren Aamann Jensen, bestyrelsesformand
Søren Hofman Laursen
Kristian Barfred Bajer

Direktion

Casper Falten Zelmer, Adm. dir.

Revision

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

Bankforbindelse

Nykredit Bank

Modervirksomhed

Wilders Plads Ejendomme Holding ApS

Dattervirksomhed

Skonnerten Mira A/S, DK

Kapitalinteresse

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.

Usædvanlige forhold

Regnskabsåret har ikke været præget af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 529 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er således usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 47 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 5. Denne usikkerhed omkring indregning og måling påhviler også opgørelsen af den udskudte skat der er hensat i regnskabet.

Selskabet har på balancetidspunktet en løbende renteloftaftale til afdækning af renterisici. Markedsværdien af renteloftaftalen indregnes til dagsværdi, baseret på opgørelse fra selskabets realkreditinstitut, som følge af at der er stillet tilstrækkelig sikkerhed i selskabets ejendomme til at imødegå denne forpligtelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af færdiggørelse af total istandsættelse af den fredede ejendom i Wilders Plads 7. Derudover er der afholdt projekteringsomkostninger vedrørende muligt nyt byggeri på Wilders Plads 11. Der er således realiseret markant højere driftsomkostninger hertil, hvilket påvirker årets resultat.

Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	21.462.245	18.385.029
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	20.108.955	18.297.880
2 Personaleomkostninger	-5.094.412	-4.825.772
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-39.621	-87.251
Driftsresultat	36.437.167	31.769.886
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-679.314	-93.602
Indtægter af kapitalinteresser	2.200.000	2.000.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75.736	78.769
Andre finansielle indtægter	21.541	27.430
3 Øvrige finansielle omkostninger	-5.204.404	-4.354.619
Resultat før skat	32.850.726	29.427.864
Skat af årets resultat	-7.358.092	-14.157.239
Årets resultat	25.492.634	15.270.625
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	3.472.000	5.141.500
Overføres til overført resultat	22.020.634	10.129.125
Disponeret i alt	25.492.634	15.270.625



Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	310.280	65.584
5	Investeringsejendomme	529.098.120	507.003.895
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>529.408.400</u>	<u>507.069.479</u>
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	505.264	534.578
7	Kapitalinteresse	15.990.048	15.990.048
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.495.312</u>	<u>16.524.626</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>545.903.712</u>	<u>523.594.105</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	588.173	159.680
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	481.542	1.468.731
	Andre tilgodehavender	628.696	283.148
	Periodeafgrænsningsposter	89.370	542.522
	Tilgodehavender i alt	<u>1.787.781</u>	<u>2.454.081</u>
	Likvide beholdninger	1.344.286	1.598.343
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.132.067</u>	<u>4.052.424</u>
	Aktiver i alt	<u>549.035.779</u>	<u>527.646.529</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	-8.423.340	-23.500.700
Overført resultat	160.615.788	144.032.890
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.472.000	5.141.500
Egenkapital i alt	156.164.448	126.173.690
Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	94.259.976	89.592.376
Hensatte forpligtelser i alt	94.259.976	89.592.376
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	257.383.005	259.370.857
Deposita	11.941.632	11.290.312
10 Anden gæld	6.904.377	19.262.869
Langfristede gældsforpligtelser i alt	276.229.014	289.924.038
Kortfristet del af langfristet gæld	2.303.096	2.303.096
Gæld til pengeinstitutter	9.790.188	964.225
Modtagne forudbetalinger fra kunder	747.158	475.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.560.398	1.740.472
Selskabsskat	5.409.360	1.123.298
Anden gæld	2.572.141	15.350.182
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.382.341	21.956.425
Gældsforpligtelser i alt	298.611.355	311.880.463
Passiver i alt	549.035.779	527.646.529
12 Oplysninger om dagsværdi		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Finansielle risici		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for udlån og sik- kerhedsstille- se kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	-23.500.700	144.032.890	5.141.500	126.173.690
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.141.500	-5.141.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	22.020.634	3.472.000	25.492.634
Værdiregulering renteswap	0	12.358.492	0	0	12.358.492
Værdiregulering af renteswap udskudt skat	0	2.718.868	-5.437.736	0	-2.718.868
	500.000	-8.423.340	160.615.788	3.472.000	156.164.448



Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	20.108.955	18.297.880
	20.108.955	18.297.880
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.660.888	4.412.591
Pensioner	385.527	365.229
Andre omkostninger til social sikring	47.997	47.952
	5.094.412	4.825.772
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	6
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	5.204.404	4.354.619
	5.204.404	4.354.619
	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	3.886.954	3.886.954
Tilgang i årets løb	334.317	0
Afgang i årets løb	-133.625	0
Kostpris 31. december 2022	4.087.646	3.886.954
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-3.821.370	-3.734.119
Årets afskrivninger	-89.621	-87.251
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	133.625	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-3.777.366	-3.821.370
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	310.280	65.584



	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	148.477.265	143.303.498
Tilgang i årets løb	<u>1.985.270</u>	<u>5.173.767</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>150.462.535</u>	<u>148.477.265</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	358.526.630	340.228.750
Årets regulering til dagsværdi	<u>20.108.955</u>	<u>18.297.880</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>378.635.585</u>	<u>358.526.630</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>529.098.120</u>	<u>507.003.895</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.

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	5,58
Laveste afkastprocent	4,58

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	481.687.894	529.098.120	-47.410.225
5,08	529.098.120	529.098.120	0
4,58	586.859.923	529.098.120	57.761.803



Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2022	8.057.543	7.807.543
Tilgang i årets løb	650.000	250.000
Kostpris 31. december 2022	8.707.543	8.057.543
Op/nedskrivninger 1. januar 2022	-7.522.965	-7.429.363
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-679.314	-93.602
Opskrivninger 31. december 2022	-8.202.279	-7.522.965
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	505.264	534.578

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Skonnerten Mira A/S, DK	100 %	505.264	-679.314
		505.264	-679.314

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
7. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2022	15.990.048	15.990.048
Kostpris 31. december 2022	15.990.048	15.990.048
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	15.990.048	15.990.048

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Gamle Pakhus Litra E I/S, DK	40 %	-28.712.365	4.918.910
		-28.712.365	4.918.910



Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	89.592.376	77.629.396
Udskudt skat af årets resultat	4.667.600	6.398.328
Korrektion som følge af ændringer til udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	5.564.652
	<u>94.259.976</u>	<u>89.592.376</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	259.686.101	261.673.953
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.303.096</u>	<u>-2.303.096</u>
	<u>257.383.005</u>	<u>259.370.857</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>252.387.747</u>	<u>250.229.858</u>
10. Anden gæld		
Nykredit, renteloft aftale	<u>6.904.377</u>	<u>19.262.869</u>
	<u>6.904.377</u>	<u>19.262.869</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 259.686 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 529.098 t.kr.		
Selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 310 t.kr., skønnes at være omfattet af pantsætningen.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 21.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		



Noter

12. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 31. december 2022	<u>529.098.120</u>	<u>6.904.377</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>20.108.955</u>	<u>0</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>12.358.492</u>



13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Wilders Plads Ejendomme Holding ApS, CVR-nr. 42943797, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

14. Finansielle risici

Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterledes, enten ved 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 renteloftsaf tale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 108.632 t.kr. De pågældende lån, der er omfattet af renteloftsaf taltalen, er afdragsfrie i 30 år og er etableret som variable lån med en rammeaftale med maksimal rente på 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%. Renteloftsaf taltalen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteloftsaf taltalen indregnes direkte på egenkapitalen og fremgår som særskilt post "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Aftalen er indgået med et kreditinstitut med høj kreditværdighed. Den anvendte dagsværdi er opgjort til renteswapaftalens basisværdi, beregnet som den tilbagediskonterede nettoværdi af de forventede rentebetalinger i h.t. renteswapaftalen. Der er overfor pengeinstituttet stillet dækkende sikkerhed for den negative værdi af renteswapaftalen og der er ikke ved opgørelsen af dagsværdien korrigeret for kredit- eller fundingrisiko.



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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed samt kapitalinteresse

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed og kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskattede 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

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 revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.



Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed, associeret virksomhed og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttet virksomhed, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.



Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandel i associeret virksomhed og kapitalinteresse

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter værdien af renteswappen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-to skatter.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Casper Falten Zelmer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Casper Falten Zelmer
Direktør
ID: 5bda9830-8e4b-4cad-841b-8da7df93c848
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 16:40:15
Underskrevet med MitID



Søren Aamann Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Søren Aamann Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 64167584
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 15:20:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Hofman Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Hofman Laursen
Bestyrelsesmedlem
ID: 57c5d192-921e-4d6c-899b-4d05478abd67
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 11:20:50
Underskrevet med MitID



Kristian Barfred Bajer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Barfred Bajer
Bestyrelsesmedlem
ID: fda01150-6f2a-4a99-b55f-d46a38a58d11
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 15:15:01
Underskrevet med MitID



John Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Mikkelsen
Revisor
ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 15:14:24
Underskrevet med MitID



Casper Falten Zelmer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Casper Falten Zelmer
Dirigent
ID: 5bda9830-8e4b-4cad-841b-8da7df93c848
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 18:27:41
Underskrevet med MitID

