



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2022.

---

Casper Falten Zelmer  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. juni 2022

### 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 3. juni 2022

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne26748



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Søren Aamann Jensen, bestyrelsesformand Søren Hofman Laursen Kristian Barfred Bajer
<b>Direktion</b>	Casper Falten Zelmer, Adm. dir.
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank
<b>Modervirksomhed</b>	SB Kapital ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Skonnerten Mira A/S, DK
<b>Kapitalinteresse</b>	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.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 507 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. De efterfølgende konsekvenser af COVID-19 for ejendomsmarkedet samt de stigende renter har medført usikkerhed for den fremtidige værdiansættelse.

Denne usikkerhed gør at ledelsen bruger et forsigtighedsprincip, som tilsiger, at den estimerede værdi for ejendommene er i den lave ende af et markedskonformt niveau.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>18.385.029</b>	<b>16.590.216</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	18.297.880	15.105.915
2 Personaleomkostninger	-4.825.772	-4.914.060
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-87.251	-85.848
<b>Driftsresultat</b>	<b>31.769.886</b>	<b>26.696.223</b>
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-93.602	-715.648
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	2.000.000	1.186.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	78.769	81.962
Andre finansielle indtægter	27.430	30.320
3 Øvrige finansielle omkostninger	-4.354.619	-4.531.942
<b>Resultat før skat</b>	<b>29.427.864</b>	<b>22.746.915</b>
4 Skat af årets resultat	-14.157.239	-5.342.617
<b>Årets resultat</b>	<b>15.270.625</b>	<b>17.404.298</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	5.141.500	3.820.500
Overføres til overført resultat	10.129.125	13.583.798
<b>Disponeret i alt</b>	<b>15.270.625</b>	<b>17.404.298</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.584	152.835
6	Investeringsjendomme	507.003.895	483.532.248
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>507.069.479</u>	<u>483.685.083</u>
7	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	534.578	378.180
8	Kapitalinteresse	15.990.048	15.990.048
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.524.626</u>	<u>16.368.228</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>523.594.105</u></b>	<b><u>500.053.311</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	159.680	194.165
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.468.731	1.139.658
	Andre tilgodehavender	283.148	946.849
	Periodeafgrænsningsposter	542.522	606.102
	Tilgodehavender i alt	<u>2.454.081</u>	<u>2.886.774</u>
	Likvide beholdninger	1.598.343	322.407
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.052.424</u></b>	<b><u>3.209.181</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>527.646.529</u></b>	<b><u>503.262.492</u></b>



## Balance 31. december

Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	-23.500.700	-29.439.666
Overført resultat	144.032.890	133.903.766
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.141.500	3.820.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>126.173.690</b>	<b>108.784.600</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	89.592.376	77.629.396
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>89.592.376</b>	<b>77.629.396</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	259.370.857	261.637.585
Deposita	11.290.312	11.084.926
11 Anden gæld	19.262.869	24.363.925
Langfristede gældsforpligtelser i alt	289.924.038	297.086.436
Kortfristet del af langfristet gæld	2.303.096	2.226.000
Gæld til pengeinstitutter	964.225	4.622.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder	475.152	246.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.740.472	1.846.048
Selskabsskat	1.123.298	0
Anden gæld	15.350.182	10.820.689
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.956.425	19.762.060
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>311.880.463</b>	<b>316.848.496</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>527.646.529</b>	<b>503.262.492</b>
<b>13 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>14 Eventualposter</b>		
<b>15 Finansielle risici</b>		



## 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 2020	500.000	-23.872.636	120.319.968	2.926.938	99.874.270
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.926.938	-2.926.938
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	13.583.798	3.820.500	17.404.298
Værdiregulering renteswap	0	-258.238	0	0	-258.238
Værdiregulering af renteswap udskudt skat	0	-5.308.792	0	0	-5.308.792
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	-29.439.666	133.903.766	3.820.500	108.784.600
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.820.500	-3.820.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	10.129.124	5.141.500	15.270.624
Værdiregulering af renteswap udskudt skat	0	5.938.966	0	0	5.938.966
	<b>500.000</b>	<b>-23.500.700</b>	<b>144.032.890</b>	<b>5.141.500</b>	<b>126.173.690</b>



## Noter

---

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	18.297.880	15.105.915
	<b>18.297.880</b>	<b>15.105.915</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	4.412.591	4.539.371
Pensioner	365.229	335.035
Andre omkostninger til social sikring	47.952	39.654
	<b>4.825.772</b>	<b>4.914.060</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	6
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	4.354.619	4.531.942
	<b>4.354.619</b>	<b>4.531.942</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.123.298	0
Årets regulering af udskudt skat	13.033.941	5.342.617
	<b>14.157.239</b>	<b>5.342.617</b>



## Noter

---

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	3.886.954	3.886.954
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>3.886.954</b>	<b>3.886.954</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-3.734.119	-3.648.271
Årets afskrivninger	-87.251	-85.848
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-3.821.370</b>	<b>-3.734.119</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>65.584</b>	<b>152.835</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	143.303.498	138.313.086
Tilgang i årets løb	5.173.767	4.990.412
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>148.477.265</b>	<b>143.303.498</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	340.228.750	325.122.835
Årets regulering til dagsværdi	18.297.880	15.105.915
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>358.526.630</b>	<b>340.228.750</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>507.003.895</b>	<b>483.532.248</b>

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.

Årets opskrivning til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen og øger forpligtelse til udskudt skat med 4.025 t.kr.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet, dog hvor én ejendom i porteføljen er værdiansat til en fast værdi som byggefelt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

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:

Vægtet gns. afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,58	441.803.668	483.532.248	-52.831.116
5,08	507.003.895	507.003.895	0
4,58	533.803.596	483.532.248	43.816.594
		31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.

### 7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2021	7.807.543	7.091.843
Tilgang i årets løb	250.000	715.700
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>8.057.543</b>	<b>7.807.543</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	-7.429.363	-6.713.715
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-93.602	-715.648
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-7.522.965</b>	<b>-7.429.363</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>534.578</b>	<b>378.180</b>

#### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Skonnerten Mira A/S, DK	100 %	387.871	-940.309



## Noter

---

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>8. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar 2021	15.990.048	15.990.048
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>15.990.048</b>	<b>15.990.048</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>15.990.048</b>	<b>15.990.048</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
	<b>Ejerandel</b>	
Gamle Pakhus Litra E I/S, DK	40 %	
	-28.419.758	4.124.118
	<b>-28.419.758</b>	<b>4.124.118</b>
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	77.629.396	66.977.987
Udskudt skat af årets resultat	6.398.328	5.342.617
Korrektion som følge af ændringer til udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	5.564.652	5.308.792
	<b>89.592.376</b>	<b>77.629.396</b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	261.673.953	263.863.585
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.303.096	-2.226.000
	<b>259.370.857</b>	<b>261.637.585</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	250.229.858	252.793.000





## Noter

---

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>11. Anden gæld</b>		
Nykredit, renteloft aftale	19.262.869	24.130.874
Feriepengeforpligtelse til indefrysning	0	233.051
	<u>19.262.869</u>	<u>24.363.925</u>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 261.673 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 507.003 t.kr.

Selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 65 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.

## 13. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 31. december 2021	507.003.895	19.262.869
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	18.297.880	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	4.868.005



### 14. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SB Kapital ApS, CVR-nr. 40904875 som 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

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

### 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 renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteloftsaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 108.888 t.kr.. De pågældende lån, der er omfattet af renteloftsaftalen, 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%. Renteloftsaftalen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteloftsaftalen 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, er der 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.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Forudsætningere for skønnet af den udskudte skat er ændret i 2021 hvilket betyder, at den udskudte skat er reguleret op med t.kr. 5.564.

### 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 vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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, bådpladser mv..

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, associeret virksomhed og 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 poster direkte i egenkapitalen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 revurderes 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.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendommenes 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 ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### **Kapitalandele i associeret virksomhed og kapitalinteresse**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige 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 diskonteringsrentesats 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 re-fusion 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 regnskabs-mæssig 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 balanceda-gens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i ud-skudt 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 el-ler ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle ud-skudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Casper Falten Zelmer

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-973084499563  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2022 kl.: 07:31:16  
Underskrevet med NemID

## Søren Aamann Jensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
RID: 64167584  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 08:21:04  
Underskrevet med NemID

## Søren Hofman Laursen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-749350353700  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 10:23:18  
Underskrevet med NemID

## Kristian Barfred Bajer

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-929942201783  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 06:43:47  
Underskrevet med NemID

## John Mikkelsen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-443295356930  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 11:01:59  
Underskrevet med NemID

## Casper Falten Zelmer

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-973084499563  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 12:07:09  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 34f0bdRTmzU247763522