



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. april 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 30. april 2020

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne8201



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 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Søren Aamann Jensen, bestyrelsesformand Søren Hofman Laursen Kristian Barfred Bajer
Direktion	Casper Falten Zelmer, Adm. dir.
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Bankforbindelse	Nykredit Bank
Modervirksomhed	SB Kapital ApS
Dattervirksomhed	Skonnerten Mira A/S, DK
Associeret virksomhed	Gamle Pakhus Litra E I/S, DK



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 463,4 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 39,9 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabet note 7. Denne usikkerhed omkring indregning og måling påhviler også opgørelsen af den udskudte skat der er hensat i regnskabet.

Selskabet har dog grundlæggende et forsigtighedsprincip, som tilsiger, at den estimerede værdi for ejendommene altid er i den lave ende af et markedskonformt niveau.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 28,5 mio. kr. mod 23,0 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 20,8 mio. kr. mod 1,0 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af ombygningsarbejder i Wilders Plads 15 forud for indflytning af ny hovedlejer. Der er således realiseret markant højere driftsomkostninger hertil, hvilket påvirker årets resultat.

Der er i årets løb konstateret fejl i den skattepligtige indkomstopgørelse for årene 2017-2018, hvorved der er rettet henvendelse til Skattestyrelsen og bedt om genoptagelse. Skattestyrelsen har afgivet tilsagn om at foretage ændringerne i underskudsregisteret, hvorfor opgørelsen af den udskudte skat er korrigeret primo. Dette er nærmere omtalt under anvendt regnskabspraksis og fremgår som korrektioner i sammenligningstal, hvor korrektionen er indregnet på egenkapitalen primo år 2019.



Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der blev i starten af år 2020 konstateret spredning af Coronavirus (COVID-19) til det meste af verden, herunder også i Danmark. På baggrund af den store usikkerhed COVID-19 har skabt og usikkerhed om situationens varighed, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19 har for selskabet.

Ledelsen vurderer derfor løbende effekten af COVID-19 i relation til selskabets indtjening samt den heraf afledte værdiansættelse, hvilket forventeligt får indflydelse på regnskabet for 2020.

Der er på tidspunktet for aflæggelse af regnskabet for 2019 ikke indtruffet regulerende begivenheder, der påvirker indeværende regnskabsperiode på baggrund af det omtalte.

Der er ikke indtruffet øvrige begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Nettoomsætning	28.454.863	23.021.260
Andre eksterne omkostninger	-12.596.964	-25.322.481
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	19.661.508	18.164.517
Bruttoresultat	35.519.407	15.863.296
2 Personaleomkostninger	-4.541.978	-5.102.144
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-112.457	-244.647
Driftsresultat	30.864.972	10.516.505
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-645.843	-482.410
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	240.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83.981	81.006
Andre finansielle indtægter	447.185	62.503
3 Øvrige finansielle omkostninger	-5.474.911	-8.483.110
Resultat før skat	25.515.384	1.694.494
4 Skat af årets resultat	-4.681.681	-654.919
Årets resultat	20.833.703	1.039.575
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	10.625.213
Udbytte for regnskabsåret	2.926.938	0
Overføres til overført resultat	17.906.765	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.585.638
Disponeret i alt	20.833.703	1.039.575



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
5 Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter	0	66.666
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	66.666
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	238.683	348.475
7 Investeringsejendomme	463.435.921	440.253.173
Materielle anlægsaktiver i alt	463.674.604	440.601.648
8 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	378.128	378.071
9 Kapitalandel i associeret virksomhed	15.990.048	7.874.663
Finansielle anlægsaktiver i alt	16.368.176	8.252.734
Anlægsaktiver i alt	480.042.780	448.921.048
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	331.360	192.651
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.266.659	1.278.777
Andre tilgodehavender	718.735	2.879.498
Periodeafgrænsningsposter	680.547	745.743
Tilgodehavender i alt	2.997.301	5.096.669
Likvide beholdninger	24.010	302.289
Omsætningsaktiver i alt	3.021.311	5.398.958
Aktiver i alt	483.064.091	454.320.006



Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	500.000	500.000
11 Dagsværdireserve, udlån og sikkerhedsstillelse	-23.872.636	-21.279.328
12 Overført resultat	120.319.968	102.413.203
13 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.926.938	0
Egenkapital i alt	99.874.270	81.633.875
Hensatte forpligtelser		
14 Hensættelser til udskudt skat	66.977.987	62.296.306
Hensatte forpligtelser i alt	66.977.987	62.296.306
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	263.603.651	230.046.605
16 Gæld til pengeinstitutter	0	22.577.223
Deposita	10.152.835	9.591.741
17 Anden gæld	23.951.839	21.279.328
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>297.708.325</u>	<u>283.494.897</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.508.000	1.978.000
Gæld til pengeinstitutter	8.997.832	12.638.879
Modtagne forudbetalinger fra kunder	272.605	201.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser	831.402	7.181.228
18 Anden gæld	5.893.670	4.895.140
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.503.509</u>	<u>26.894.928</u>
Gældsforpligtelser i alt	316.211.834	310.389.825
Passiver i alt	483.064.091	454.320.006
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Eventualposter		
21 Finansielle risici		
22 Nærtstående parter		



Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	19.661.508	18.164.517
	<u>19.661.508</u>	<u>18.164.517</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.289.697	4.798.804
Pensioner	207.367	255.033
Andre omkostninger til social sikring	44.914	48.307
	<u>4.541.978</u>	<u>5.102.144</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	5.474.911	8.483.110
	<u>5.474.911</u>	<u>8.483.110</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	4.681.681	654.919
	<u>4.681.681</u>	<u>654.919</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter		
Kostpris 1. januar 2019	200.000	200.000
Kostpris 31. december 2019	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-133.334	-66.667
Årets afskrivninger	-66.666	-66.667
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-200.000</u>	<u>-133.334</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>66.666</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	4.159.098	4.143.972
Tilgang i årets løb	0	15.126
Afgang i årets løb	<u>-272.144</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.886.954</u>	<u>4.159.098</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-3.810.623	-3.632.644
Årets afskrivninger	-98.777	-177.979
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>261.129</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-3.648.271</u>	<u>-3.810.623</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>238.683</u>	<u>348.475</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	134.791.846	120.796.088
Tilgang i årets løb	<u>3.521.240</u>	<u>13.995.758</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>138.313.086</u>	<u>134.791.846</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	305.461.327	287.296.810
Årets regulering til dagsværdi	<u>19.661.508</u>	<u>18.164.517</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>325.122.835</u>	<u>305.461.327</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>463.435.921</u>	<u>440.253.173</u>

Årets opskrivning til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen og øger forpligtelse til udskudt skat med 4.326 t.kr.

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

7. 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	423.504.622	463.435.920	-39.931.298
5,08	463.435.920	463.435.920	0
4,58	511.508.293	463.435.920	48.072.373

8. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2019	1.000.000	1.000.000
Kostpris 31. december 2019	1.000.000	1.000.000
Opskrivninger 1. januar 2019	-621.929	-622.019
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-645.343	-482.410
Driftstilskud til datterselskab	645.400	482.500
Opskrivninger 31. december 2019	-621.872	-621.929
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	378.128	378.071

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Wilders Plads Ejendomme A/S
Skonnerten Mira A/S, DK	100 %	378.128	-645.843	378.128



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
9. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2019	7.874.663	7.874.663
Tilgang i årets løb	<u>8.115.385</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>15.990.048</u>	<u>7.874.663</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>15.990.048</u>	<u>7.874.663</u>

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Wilders Plads Ejendomme A/S
Gamle Pakhus Litra E I/S, DK	40 %	-29.093.897	931.237	15.990.048

10. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

11. Dagsværdireserve, udlån og sikkerhedsstillelse

Dagsværdireserve, udlån og sikkerhedsstillelse 1. januar 2019	-21.279.128	-21.917.797
Værdiregulering renteswap	<u>-2.593.508</u>	<u>638.469</u>
	<u>-23.872.636</u>	<u>-21.279.328</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
12. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	102.413.203	86.228.230
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Korrektion som følge af ændringer til udskudt skat	<u>0</u>	<u>3.852.814</u>
Korrigeret overført resultat 1. januar 2019	102.413.203	90.081.044
Korrektion som følge af ændret praksis for indregning af dagsværdireserve	0	21.917.797
Årets overførte overskud eller underskud	17.906.765	-9.585.638
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	10.625.213
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-10.625.213</u>
	<u>120.319.968</u>	<u>102.413.203</u>
13. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	0	3.955.949
Deklareret udbytte overført til anden gæld	0	-3.955.949
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.926.938</u>	<u>0</u>
	<u>2.926.938</u>	<u>0</u>
14. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	62.296.306	65.494.201
Udskudt skat af årets resultat	4.681.681	654.919
Korrektion som følge af ændringer til udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>-3.852.814</u>
	<u>66.977.987</u>	<u>62.296.306</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	70.116.154	66.149.120
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-3.138.167</u>	<u>-3.852.814</u>
	<u>66.977.987</u>	<u>62.296.306</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit 30 år, var. obl. lån for Standgade 98, matr. nr. 655	19.844.791	17.844.990
Nykredit 30 år, var. obl. lån for Standgade 52, matr. nr. 32	<u>246.266.860</u>	<u>214.179.615</u>
	266.111.651	232.024.605
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.508.000</u>	<u>-1.978.000</u>
	<u>263.603.651</u>	<u>230.046.605</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>253.727.000</u>	<u>221.638.000</u>
16. Gæld til pengeinstitutter		
Nykredit byggelån (omlagt til realkredit i 2019)	<u>0</u>	<u>22.577.223</u>
	<u>0</u>	<u>22.577.223</u>
17. Anden gæld		
Nykredit, renteloft og renteswap aftale	23.872.636	21.279.328
Feriepengeforpligtelse til indefrysning	<u>79.203</u>	<u>0</u>
	<u>23.951.839</u>	<u>21.279.328</u>
18. Anden gæld		
Skyldig moms	1.304.016	0
ATP og andre sociale ydelser	10.628	12.632
Feriepenge	7.897	49.937
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	325.168	409.017
Deklareret ordinært udbytte 2017	3.955.949	3.955.949
Varmeregnskab	<u>290.012</u>	<u>467.605</u>
	<u>5.893.670</u>	<u>4.895.140</u>



19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 266.112 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 463.436 t.kr.

Selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 239 t.kr., skønnes at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 49.330 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

20. 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 fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

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



21. Finansielle risici

Renterisici

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

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 109.081 t.kr.. De pågældende lån, der er omfattet af renteswappen, 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%. Renteswappen løber 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.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo 1. januar 2019	-21.279.328	4.681.453	-16.597.875
Årets bevægelse	<u>-2.593.308</u>	<u>570.527</u>	<u>-2.022.781</u>
Saldo 31. december 2019	<u>-23.872.636</u>	<u>5.251.980</u>	<u>-18.620.656</u>

22. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har haft låneforhold med datterselskabet Skonnerten Mira A/S i årets løb, hvilket er forrentet på normale markedsvilkår, ligesom Wilders Plads Ejendomme A/S har ydet tilskud til driften i datterselskabet.



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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Der er desuden foretaget rettelse af fejl i opgørelse af den udskudte skat sidste år, som følge af at man har opnået tilsagn om korrektion af skattemæssig fremførbar underskudssaldo på DKK 17.511.000, hvoraf den udskudte skat udgør DKK 3.852.814.

Den foretagne korrektion har medført en forøgelse af egenkapitalen på tilsvarende DKK 3.852.814, hvilket er indregnet primo samt vist i sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

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.

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 samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

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

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de 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

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

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

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

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

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

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



Anvendt regnskabspraksis

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i datervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

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. 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”.

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”.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Kapitalandel i associeret virksomhed

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

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

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering. Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

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).



Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 proventuet 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.

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.”

Casper Falten Zelmer

Adm. direktør

Serienummer: CVR:26095972-RID:37007685

IP: 94.18.xxx.xxx

2020-05-05 10:50:07Z

NEM ID 

Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-05-05 11:05:04Z

NEM ID 

Søren Aamann Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-234406066474

IP: 131.164.xxx.xxx

2020-05-05 11:28:04Z

NEM ID 

Kristian Barfred Bajer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-929942201783

IP: 194.182.xxx.xxx

2020-05-07 10:05:33Z

NEM ID 

Henrik W. Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-05-07 10:22:52Z

NEM ID 

Casper Falten Zelmer

Dirigent

Serienummer: CVR:26095972-RID:37007685

IP: 94.18.xxx.xxx

2020-05-07 10:25:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GNEBZ-CKEAO-053ZV-FZ3PN-JXC1Q-YJIBE

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 tidsstempelt 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>