

## **Wilke Ejendomme ApS**

**Jens Benzons Gade 54, 5000 Odense C**

**CVR-nr. 28 32 58 00**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. juli 2020

---

Jakob Fiellau-Nikolajsen  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Wilke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 15. juni 2020

### Direktion

Jakob Fiellau-Nikolajsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Wilke Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Wilke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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 for 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.

Odense, den 15. juni 2020

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17323

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Wilke Ejendomme ApS Jens Benzons Gade 54 5000 Odense C
	CVR-nr.: 28 32 58 00
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 15. december 2004
	Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Jakob Fiellau-Nikolajsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af ejendom til erhverv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 145.800, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.213.338.

Ejendommens lejere er ultimo 2019 fraflyttet ejendommen, der efter regnskabsårets udløb er revet ned og ny beboelsesejendom er under opførelse. Der henvises til note 4 for yderligere herom.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet, da selskabets opførelse af investeringsejendomme ikke forventes påvirket heraf. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Der er ikke bortset heraf begivenheder efter status, der kan påvirke årsregnskabet.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>489.815</b>	<b>537</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-35
Finansielle omkostninger		-302.364	-74
<b>Resultat før skat</b>		<b>187.451</b>	<b>428</b>
Skat af årets resultat	2	-41.651	-95
<b>Årets resultat</b>		<b>145.800</b>	<b>333</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		145.800	333
		<b>145.800</b>	<b>333</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Udviklingsprojekter under udførelse		0	248
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>248</b>
Investeringsejendomme under opførelse	4	13.242.577	11.032
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.242.577</b>	<b>11.032</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	50.000	50
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>50</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.292.577</b>	<b>11.330</b>
Andre tilgodehavender		61.852	63
Selskabsskat		31.488	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>93.340</b>	<b>63</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>63</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>93.340</b>	<b>126</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.385.917</b>	<b>11.456</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		4.088.338	3.942
<b>Egenkapital</b>		<b>4.213.338</b>	<b>4.067</b>
Hensættelse til udskudt skat		664.534	629
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>664.534</b>	<b>629</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.040
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>0</b>	<b>3.040</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	384
Kreditinstitutter		5.867.012	516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1	0
Selskabsskat		0	64
Anden gæld		2.641.032	2.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.508.045</b>	<b>3.720</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.508.045</b>	<b>6.760</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.385.917</b>	<b>11.456</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	3.942.538	4.067.538
Årets resultat	0	145.800	145.800
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>4.088.338</b>	<b>4.213.338</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.512	94
Årets udskudte skat	35.139	1
	<b>41.651</b>	<b>95</b>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Udviklingsprojekter under udførelse kr.
Kostpris 1. januar		247.920
Overførsler i årets løb		-247.920
Kostpris 31. december		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>0</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme under opførelse kr.
Kostpris 1. januar	8.709.480
Tilgang i årets løb	1.961.548
Overførsler i årets løb	247.920
Kostpris 31. december	<u>10.918.948</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>2.323.629</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.323.629</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>13.242.577</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom under opførelse består af en beboelsesejendom som er under opførelse på samme grund som selskabets tidligere ejendom, der var klassificeret som et erhvervslejemål. I forbindelse med nedrivningen af tidligere ejendom med erhvervslejemål er dagsværdien på nedrivningstidspunktet overført til kostpris på den nye ejendom.

Ovenstående dagsværdi er indregnet ud fra følgende kriterier og forventninger til den færdigbyggede ejendom.

Investeringsejendommen er beliggende i Odense.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er fastsat et afkastkrav på 4 %.

Ved opgørelse af værdien af ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af den færdige ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den derefter 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.

## Noter

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december	<u>50.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>50.000</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar kr.</u>	<u>Gæld 31. december kr.</u>	<u>Afdrag næste år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.423.857</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>3.423.857</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 5.492, er der deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 21.000 samt skødeløsbrev på t.kr. 1.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 12.868.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wilke Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og -omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.



## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de ejendomsomkostninger, der har været i året, for at sikre huslejeindtægterne.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi af investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

*Udviklingsprojekter, patenter og licenser*

Udviklingsprojekter, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af-og nedskrivninger.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme under opførelse udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og låneomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens forventede handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien baseres på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgørels værdien på basis af investeringsejendommens driftafkast og individuelt fastsat forrentningskrav. Det gennemsnitlige forrentningskrav er fastsat til 4%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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