



## Wind Ejendomme ApS

Islands Brygge 4  
2300 København S  
CVR-nr. 28655622

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.07.2022

---

**Allan Wind Petersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Wind Ejendomme ApS

Islands Brygge 4

2300 København S

CVR-nr.: 28655622

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Allan Wind Petersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Wind Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.07.2022

**Direktion**

**Allan Wind Petersen**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Wind Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wind Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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 06.07.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Stine Eva Grothen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29431

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i formuepleje og investering i fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 282 t.kr. mod et overskud på 28.742 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(92.322)</b>	<b>(103.050)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.186.570	2.514.725
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.002.855)	25.148.238
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		11.796	0
Andre finansielle indtægter	1	334.423	1.526.439
Andre finansielle omkostninger		(105.546)	(39.961)
<b>Resultat før skat</b>		<b>332.066</b>	<b>29.046.391</b>
Skat af årets resultat	2	(49.725)	(304.354)
<b>Årets resultat</b>		<b>282.341</b>	<b>28.742.037</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		282.341	28.742.037
<b>Resultatdisponering</b>		<b>282.341</b>	<b>28.742.037</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		42.912.643	26.475.881
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.474.141	40.839.453
Andre tilgodehavender		0	261.944
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>55.386.784</b>	<b>67.577.278</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.386.784</b>	<b>67.577.278</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.565.422	10.171.901
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.050.804	4.428.248
Andre tilgodehavender		2.688	1.892
Tilgodehavende skat		1.892	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.620.806</b>	<b>14.602.041</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.294.460
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>1.294.460</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.850.651</b>	<b>1.560.239</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.471.457</b>	<b>17.456.740</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.858.241</b>	<b>85.034.018</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		26.303.063	30.426.840
Overført overskud eller underskud		38.894.561	34.488.443
<b>Egenkapital</b>		<b>65.322.624</b>	<b>65.040.283</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.688	44.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.957.551	19.448.295
Skyldige sambeskatningsbidrag		533.378	500.752
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.535.617</b>	<b>19.993.735</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.535.617</b>	<b>19.993.735</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.858.241</b>	<b>85.034.018</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	30.426.840	34.488.443	65.040.283
Værdireguleringer	0	(5.743.130)	5.743.130	0
Årets resultat	0	1.619.353	(1.337.012)	282.341
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>26.303.063</b>	<b>38.894.561</b>	<b>65.322.624</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	273.604	366.843
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	20.604	20.200
Dagsværdireguleringer	40.215	1.130.796
Øvrige finansielle indtægter	0	8.600
	<b>334.423</b>	<b>1.526.439</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	32.626	304.354
Regulering vedrørende tidligere år	17.099	0
	<b>49.725</b>	<b>304.354</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	18.799.139	16.729.582	261.944
Afgange	0	(6.445.000)	(261.944)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.799.139</b>	<b>10.284.582</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	7.676.742	24.109.871	0
Afskrivninger på goodwill	(74.080)	0	0
Andel af årets resultat	1.260.649	432.784	0
Andre reguleringer	15.250.193	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(22.353.096)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>24.113.504</b>	<b>2.189.559</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.912.643</b>	<b>12.474.141</b>	<b>0</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
IB EjendomsInvest ApS	København	ApS	100,0	15.632.478	1.669.015
Vester Berg EjendomsInvest ApS	København	ApS	100,0	9.217.795	254.931
AMH EjendomsInvest ApS	København	ApS	100,0	508.293	411.233
Marguerite Vibys Plads 1, Frederiksberg ApS	København	ApS	100,0	1.117.314	299.517

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
WMK A/S	Egedal	A/S	33,3	12.041.357	1.185.494
Falkoner Kollegiet ApS	København	ApS	37,0	28.798.096	23.962.744

#### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for prioritetsgæld hos BRF Kredit A/S i WMK A/S. Kautionen er maksimeret til 28.700 t.kr. Prioritetsgæld i WMK A/S udgør 61.229 t.kr. pr. 31.12.2020.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for prioritetsgæld hos Nykredit i IB Ejendomsinvest ApS. Kautionen er maksimeret til 13.700 t.kr. Prioritetsgæld i IB Ejendomsinvest ApS udgør 14.183 t.kr. pr. 31.12.2020.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for prioritetsgæld hos Realkredit Danmark i Vester Berg Ejendomsinvest ApS. Kautionen er ikke maksimeret. Prioritetsgæld i Vester Berg Ejendomsinvest ApS udgør 17.613 t.kr. pr. 31.12.2020.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for prioritetsgæld hos BRF Kredit A/S i BH 77-79 ApS. Kautionen er ikke maksimeret. Prioritetsgæld i BH 77-83 ApS udgør 15.523 t.kr. pr. 31.12.2020.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.



Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.