

**WJ Ejendom ApS**  
Valbygårdsvej 75  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 28306164

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Willy Werner Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

WJ Ejendom ApS  
Valbygårdsvej 75  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 28306164  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Willy Werner Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for WJ Ejendom 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 31.05.2018

### Direktion

Willy Werner Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i WJ Ejendom ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for WJ Ejendom ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Slagelse, den 31.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.554 t.kr. mod et overskud på 1.215 t.kr. sidste år.

Resultatet vurderes som meget tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.614.687</b>	<b>2.039</b>
Af- og nedskrivninger	2	(324.756)	(164)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.289.931</b>	<b>1.875</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(294.446)	(317)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.995.485</b>	<b>1.558</b>
Skat af årets resultat	4	(441.533)	(343)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.553.952</b>	<b>1.215</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.553.952	1.215
		<b>1.553.952</b>	<b>1.215</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		11.367.040	6.171
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.367.040</b>	<b>6.171</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.367.040</b>	<b>6.171</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		9.533.788	9.931
<b>Varebeholdninger</b>		<b>9.533.788</b>	<b>9.931</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3
Andre tilgodehavender		2.865.933	5.381
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.865.933</b>	<b>5.384</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.802.411</b>	<b>4</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.202.132</b>	<b>15.319</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.569.172</b>	<b>21.490</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Overført overskud eller underskud		7.006.987	5.453
<b>Egenkapital</b>		<b>7.131.987</b>	<b>5.578</b>
Udskudt skat	7	26.181	7
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>26.181</b>	<b>7</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.003.332	3.189
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.003.332</b>	<b>3.189</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	166.426	162
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.912	3.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.809.778	8.097
Skyldig selskabsskat	9	422.548	336
Anden gæld		970.008	468
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.407.672</b>	<b>12.716</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.411.004</b>	<b>15.905</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.569.172</b>	<b>21.490</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	5.453.035	5.578.035
Årets resultat	0	1.553.952	1.553.952
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.006.987</b>	<b>7.131.987</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>324.756</u>	<u>164</u>
	<u><b>324.756</b></u>	<u><b>164</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>227.845</u>	<u>160</u>
Renteomkostninger i øvrigt	<u>66.601</u>	<u>157</u>
	<u><b>294.446</b></u>	<u><b>317</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>422.548</u>	<u>336</u>
Ændring af udskudt skat	<u>18.985</u>	<u>7</u>
	<u><b>441.533</b></u>	<u><b>343</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
Kostpris primo		<u>kr.</u>
Tilgange		<u>6.335.271</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>5.520.065</u>
		<u><b>11.855.336</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		<u>(163.540)</u>
Årets afskrivninger		<u>(324.756)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(488.296)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>11.367.040</b></u>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	26.181	7
	<b>26.181</b>	<b>7</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	166.426	162	3.003.332	2.015.000
	<b>166.426</b>	<b>162</b>	<b>3.003.332</b>	<b>2.015.000</b>

### 9. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat vedrører skyldig selskabsskat til moderselskabet i sambeskatningen.

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med WJ Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## Noter

### **11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.559 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt**

Selskabet har kautioneret for moderselskabet og moderselskabets tilknyttede og associerede virksomheder har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut.

## 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.

### 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 med fradrag af omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning vedrører salgssum på ejendomme.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets solgte ejendomme målt til kostpris med omkostninger, der kan henføres direkte til salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, pengeinstitutter 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 modervirksomheden og 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger vedrører ejendomme købt med henblik på videresalg og måles til kostpris med tillæg af omkostninger forbundet med købet samt omkostninger til klargøring af ejendomme til salg.

Varebeholdninger nedskrives til nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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