

**Wila Ejendomme II ApS**

**Mads Clausens Vej 14  
8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 30 81 71 41**

## ÅRSRAPPORT

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 21/3 2020



Lars Lauridsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Wila Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Silkeborg, den 21/3 2020

### Direktion



Lars Lauridsen

### Bestyrelse



Jette Wittrup Lauridsen  
formand



Lars Lauridsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Wila Ejendomme II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wila Ejendomme II ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 regnskabsbrugerne 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 21/3 2020

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjorth  
statsaut. revisor  
mne15242



Karsten Gatten Vestergaard  
statsaut. revisor  
mne35824

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Wila Ejendomme II ApS Mads Clausens Vej 14 8600 Silkeborg
	E-mail: jette@wila.dk CVR-nr.: 30 81 71 41 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jette Wittrup Lauridsen, formand Lars Lauridsen
<b>Direktion</b>	Lars Lauridsen
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg  Jan Hjorth, statsaut. revisor Karsten Gatten Vestergaard, statsaut. revisor Rolf Frølund Løvkær, revisor, HD

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Wila Ejendomme II ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendommens driftsomkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet Wila Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til gælden, da den anses for en integreret del af belåningen af selskabets ejendom.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



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

Note	2019	2018 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>4.067.646</b>	<b>3.671</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-1.071.064	-1.069
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.996.582</b>	<b>2.602</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-133.923	-130
Andre finansielle omkostninger.....	-949.149	-1.072
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.913.510</b>	<b>1.400</b>
1 Skat af årets resultat.....	-485.453	-309
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.428.057</b>	<b>1.091</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.428.057	1.091
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.428.057</b>	<b>1.091</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Note	2019	2018 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	46.119.436	47.170
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>46.119.436</b>	<b>47.170</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>46.119.436</b>	<b>47.170</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	142.022	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>142.022</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>142.022</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>46.261.458</b>	<b>47.170</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2019	2018 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	500.000	500
Overkurs ved emission .....	2.850.000	2.850
Overført resultat.....	5.983.737	3.911
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>9.333.737</b>	<b>7.261</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	3.094.000	3.758
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>3.094.000</b>	<b>3.758</b>
Kreditinstitutter.....	21.733.821	24.312
Anden gæld.....	4.387.574	4.065
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>26.121.395</b>	<b>28.377</b>
4 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	2.470.000	2.366
Kreditinstitutter.....	390.636	831
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	30.000	30
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3.599.926	3.444
Selskabsskat.....	183.590	113
Anden gæld.....	1.030.267	980
Periodeafgrænsningsposter .....	7.907	10
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.712.326</b>	<b>7.774</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>33.833.721</b>	<b>36.151</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>46.261.458</b>	<b>47.170</b>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

## Noter

	2019	2018 kr. 1.000		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat.....	254.453	113		
Årets regulering af udskudt skat.....	167.000	196		
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år.....	64.000	0		
	<u>485.453</u>	<u>309</u>		
		<b>Grunde og bygninger</b>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. januar 2019.....		55.222.120		
Årets tilgang.....		20.356		
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<u><b>55.242.476</b></u>		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2019.....		-8.051.976		
Af-/nedskrivninger.....		-1.071.064		
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2019.....</b>		<u><b>-9.123.040</b></u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<u><b>46.119.436</b></u>		
	1/1 2019	Netto bevægelser	Forslag til resultatdisponering	31/12 2019
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved emission.....	2.850.000	0	0	2.850.000
Overført resultat.....	3.911.922	643.758	1.428.057	5.983.737
	<u>7.261.922</u>	<u>643.758</u>	<u>1.428.057</u>	<u>9.333.737</u>

Nettobevægelser består af værdiregulering af sikringsinstrumenter inklusiv skat heraf.



## Noter

	1/1 2019 Gæld i alt	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter.....	26.679.054	24.203.821	2.470.000	11.446.099
Anden gæld.....	4.065.469	4.387.574	0	4.387.574
	<b>30.744.523</b>	<b>28.591.395</b>	<b>2.470.000</b>	<b>15.833.673</b>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter. Pantet udgør tkr. 26.913 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er tkr. 46.119.

#### Renteswap

Virksomheden har indgået renteswap med Sydbank.

20-årig renteswap på tkr. 10.000, med en fast rente på 4,99%, med udløb i 2028.

### 7 Nærtstående parter

Wila Holding ApS, Silkeborg aflægger koncernregnskab hvori selskabets regnskab indgår.