
Wagner Ejendomme 2 ApS

Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 32 47 26 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/9 2016

Chresten Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016 4

Balance 30. april 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Wagner Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. september 2016

Direktion

Sven Wagner Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Wagner Ejendomme 2 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Wagner Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 10. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
statsautoriseret revisor

Christian Haaning
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wagner Ejendomme 2 ApS
Bispensgade 9, 1.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32 47 26 13
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Aalborg

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Sven Wagner Pedersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Resultatopgørelse

1. maj 2015 - 30. april 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		2.848.836	2.105.153
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-1.228.520	-1.045.455
Resultat før finansielle poster		1.620.316	1.059.698
Finansielle indtægter	3	1.939	2.221
Finansielle omkostninger	4	-1.156.282	-1.251.447
Resultat før skat		465.973	-189.528
Skat af årets resultat	5	-349.221	-174.499
Årets resultat		116.752	-364.027

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		116.752	-364.027
		116.752	-364.027

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		67.589.591	65.388.472
Materielle anlægsaktiver	6	67.589.591	65.388.472
Anlægsaktiver		67.589.591	65.388.472
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.769	60.830
Andre tilgodehavender		13.289	2.826
Periodeafgrænsningsposter		29.199	29.171
Tilgodehavender		105.257	92.827
Omsætningsaktiver		105.257	92.827
Aktiver		67.694.848	65.481.299

Balance 30. april

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-888.561	-1.005.313
Egenkapital	7	-763.561	-880.313
Hensættelse til udskudt skat		107.978	87.151
Hensatte forpligtelser		107.978	87.151
Gæld til realkreditinstitutter		48.220.668	35.059.804
Anden gæld		1.075.400	1.018.477
Langfristede gældsforpligtelser	8	49.296.068	36.078.281
Gæld til realkreditinstitutter	8	402.227	286.971
Modtagne forudbetalinger fra kunder		889.722	848.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.959	382.483
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.829.112	5.649.053
Selskabsskat		481.332	152.938
Anden gæld		11.303.405	22.856.220
Periodeafgrænsningsposter		53.606	19.655
Kortfristede gældsforpligtelser		19.054.363	30.196.180
Gældsforpligtelser		68.350.431	66.274.461
Passiver		67.694.848	65.481.299
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har pr. 30. april 2016 tabt selskabskapitalen, og egenkapitalen er negativ med DKK 763.561. Ledelsen oplyser, at selskabskapitalen forventes reetableret ved egen indtjening i de kommende regnskabsår, ligesom ledelsen vurderer, at det nuværende kapitalberedskab kan opretholdes og vil være tilstrækkeligt til at gennemføre driften det kommende regnskabsår.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.228.520	1.045.455
	<u>1.228.520</u>	<u>1.045.455</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.939	2.221
	<u>1.939</u>	<u>2.221</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.156.282	1.251.447
	<u>1.156.282</u>	<u>1.251.447</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	328.394	152.016
Årets udskudte skat	20.827	22.483
	<u>349.221</u>	<u>174.499</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. maj	67.465.772
Tilgang i årets løb	3.429.639
Kostpris 30. april	<u>70.895.411</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	2.077.300
Årets afskrivninger	1.228.520
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>3.305.820</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>67.589.591</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering udgør DKK 44.800.000.

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	-1.005.313	-880.313
Årets resultat	0	116.752	116.752
Egenkapital 30. april	<u>125.000</u>	<u>-888.561</u>	<u>-763.561</u>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	46.596.223	33.904.035
Mellem 1 og 5 år	1.624.445	1.155.769
Langfristet del	<u>48.220.668</u>	<u>35.059.804</u>
Inden for 1 år	<u>402.227</u>	<u>286.971</u>
	<u>48.622.895</u>	<u>35.346.775</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.075.400	1.018.477
Langfristet del	<u>1.075.400</u>	<u>1.018.477</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>11.303.405</u>	<u>22.856.220</u>
	<u>12.378.805</u>	<u>23.874.697</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 50.439, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>63.076.307</u>	<u>60.781.205</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Swap XXIII ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskatteloven ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Wagner Ejendomme 2 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjenesten er en sammendragning af huslejeindtægter, andre driftsindtægter og driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsskatter og omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 dets moderselskab og øvrige tilknyttede selskaber. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.