
Wagner Ejendomme 3 ApS

Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 32 83 02 93

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 - 30. april 4

Balance 30. april 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Wagner Ejendomme 3 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 3 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Wagner Ejendomme 3 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 3 ApS
Bispensgade 9, 1.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32 83 02 93
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 - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		6.885.708	6.711.434
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-1.579.755</u>	<u>-1.577.874</u>
Resultat før finansielle poster		5.305.953	5.133.560
Finansielle indtægter	2	232.187	52.704
Finansielle omkostninger	3	<u>-486.775</u>	<u>-612.354</u>
Resultat før skat		5.051.365	4.573.910
Skat af årets resultat	4	<u>-1.124.358</u>	<u>-1.064.997</u>
Årets resultat		<u>3.927.007</u>	<u>3.508.913</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>3.927.007</u>	<u>3.508.913</u>
		<u>3.927.007</u>	<u>3.508.913</u>

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		80.149.114	81.728.869
Materielle anlægsaktiver	5	80.149.114	81.728.869
Anlægsaktiver		80.149.114	81.728.869
Andre tilgodehavender		10.958.954	5.056.587
Periodeafgrænsningsposter		86.164	102.332
Tilgodehavender		11.045.118	5.158.919
Omsætningsaktiver		11.045.118	5.158.919
Aktiver		91.194.232	86.887.788

Balance 30. april

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		26.295.398	22.368.391
Egenkapital	6	26.420.398	22.493.391
Hensættelse til udskudt skat		3.316.781	3.010.383
Hensatte forpligtelser		3.316.781	3.010.383
Gæld til realkreditinstitutter		56.075.786	57.336.879
Anden gæld		397.769	388.479
Langfristede gældsforpligtelser	7	56.473.555	57.725.358
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.264.532	714.050
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.397	37.902
Gæld til tilknyttede virksomheder		959.555	931.638
Selskabsskat		1.530.222	712.262
Anden gæld		864.209	896.357
Periodeafgrænsningsposter		328.583	366.418
Kortfristede gældsforpligtelser		4.983.498	3.658.656
Gældsforpligtelser		61.457.053	61.384.014
Passiver		91.194.232	86.887.788
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.579.755	1.577.874
	<u>1.579.755</u>	<u>1.577.874</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	232.187	52.704
	<u>232.187</u>	<u>52.704</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	27.917	21.328
Andre finansielle omkostninger	458.858	591.026
	<u>486.775</u>	<u>612.354</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	817.960	712.262
Årets udskudte skat	306.398	352.735
	<u>1.124.358</u>	<u>1.064.997</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. maj	90.074.655
Kostpris 30. april	90.074.655
Ned- og afskrivninger 1. maj	8.345.786
Årets afskrivninger	1.579.755
Ned- og afskrivninger 30. april	9.925.541
Regnskabsmæssig værdi 30. april	80.149.114

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 48.252.400.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	22.368.391	22.493.391
Årets resultat	0	3.927.007	3.927.007
Egenkapital 30. april	125.000	26.295.398	26.420.398

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	46.601.312	48.952.182
Mellem 1 og 5 år	9.474.474	8.384.697
Langfristet del	<u>56.075.786</u>	<u>57.336.879</u>
Inden for 1 år	<u>1.264.532</u>	<u>714.050</u>
	<u>57.340.318</u>	<u>58.050.929</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>78.309.064</u>	<u>79.888.819</u>
---	-------------------	-------------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:

Skadesløsbrev på i alt TDKK 22.000 i Nibevej 3A med en regnskabsmæssig værdi på	<u>78.309.064</u>	<u>79.888.819</u>
---	-------------------	-------------------

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Swap XXIII ApS som administrationselskab. 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 3 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.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder 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.

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.

Regnskabspraksis

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 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.

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

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.

Regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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