

## Ejendomsselskabet WGM ApS

Monradsgade 8A  
7400 Herning

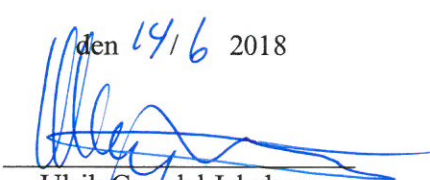
CVR-nr. 33 76 38 67

## ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 14/6 2018



Ulrik Gaasdal Jakobsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet WGM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

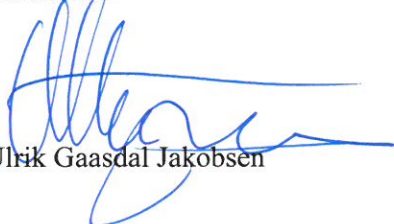
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14/6 2018

**Direktion**



Ulrik Gaasdal Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet WGM ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet WGM ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, udfører 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

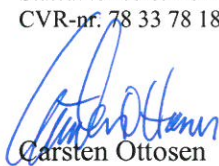
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 4/6 2018

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen

statsaut. revisor

mne26913

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet WGM ApS Monradsgade 8A 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 76 38 67
	Stiftet: 21. juni 2011
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ulrik Gaasdal Jakobsen
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Carsten Ottosen, statsaut. revisor Anders Kloster Rasmussen, revisor, cand. merc. aud.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed, som følge af de aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel.

### 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 Ejendomsselskabet WGM ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet UGJ Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og

## Anvendt regnskabspraksis

eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2017	2016 kr. 1.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>477.880</b>	<b>529</b>
2 Personaleomkostninger .....	-40.000	-62
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-18.225	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>419.655</b>	<b>467</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	50.000	4
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>469.655</b>	<b>471</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-5.277	-10
Andre finansielle omkostninger .....	-239.599	-204
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>224.779</b>	<b>258</b>
Skat af årets resultat .....	-49.178	-56
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>175.601</b>	<b>202</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	175.601	202
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>175.601</b>	<b>202</b>

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

Note	2017	2016 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	9.351.000	9.301
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>9.351.000</b>	<b>9.301</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.351.000</b>	<b>9.301</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	2.824	0
Andre tilgodehavender .....	21.845	22
Periodeafgrænsningsposter .....	10.181	10
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>34.850</b>	<b>32</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>34.850</b>	<b>32</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>9.385.850</b>	<b>9.333</b>

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

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	80.000	80
Overført resultat .....	3.689.229	3.513
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.769.229</b>	<b>3.593</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	727.000	716
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>727.000</b>	<b>716</b>
Prioritetsgæld .....	4.202.763	4.343
Deposita .....	139.050	119
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.341.813</b>	<b>4.462</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	150.330	147
Kreditinstitutter .....	121.550	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	30.074	36
<b>6 Gæld til tilknyttede virksomheder .....</b>	<b>147.243</b>	<b>249</b>
Anden gæld .....	56.113	23
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	42.498	41
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>547.808</b>	<b>562</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.889.621</b>	<b>5.024</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.385.850</b>	<b>9.333</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

2016  
2017 kr. 1.000

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Målingen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommene. Afkastkravet er af ledelsen fastsat til intervalget 5,5 - 7,5 % afrundet, afhængigt af beliggenhed og ejendomskategori.

### 2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	40.000	62
	<b>40.000</b>	<b>62</b>
	<b>40.000</b>	<b>62</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2017 .....	8.739.003	
Årets tilgang.....	0	
Afgang .....	0	
	<b>8.739.003</b>	
<b>Kostpris 31. december 2017</b> .....	<b>8.739.003</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017 .....	561.997	
Opskrivninger .....	50.000	
	<b>611.997</b>	
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b> .....	<b>611.997</b>	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017.....	0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	
	<b>0</b>	
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2017</b> .....	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> .....	<b>9.351.000</b>	
	<b>9.351.000</b>	



## Noter

	1/1 2017	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat .....	3.513.628	175.601	3.689.229
	<b>3.593.628</b>	<b>175.601</b>	<b>3.769.229</b>

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.489.944	4.353.093	150.330	3.931.957
Deposita .....	119.250	139.050	0	0
	<b>4.609.194</b>	<b>4.492.143</b>	<b>150.330</b>	<b>3.931.957</b>

Kursværdien af prioritetsgælden udgør samlet kr. 4.719.671.

	2017	2016 kr. 1.000
<b>6 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
UGJ Holding Aps.....	109.065	191
Midtjydsk Montage ApS.....	0	6
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	38.178	52
	<b>147.243</b>	<b>249</b>

## 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## Noter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Den anførte prioritetsgæld på kr. 4.353.093 er tinglyst med sikkerhed i en af selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 9.351.000.

Foruden prioritetsgæld er der til sikkerhed for engagement i pengeinstitut tinglyst ejerpantebrev kr. 150.000 i virksomhedens ejendom.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.