

Ejendomsselskabet WGM ApS

Monradsgade 8A
7400 Herning

CVR-nr. 33 76 38 67

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

26 den 26/4 2016

Dirigent

Ulrik Gaasdal Jakobsen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse..... 9

Balance 10

Noter 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet WGM ApS.

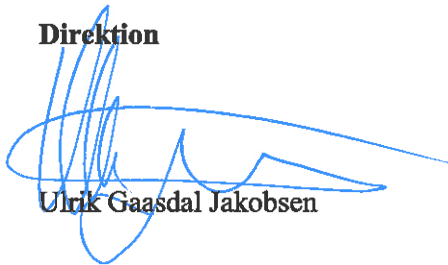
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. april 2016

Direktion

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Ulrik Gaasdal Jakobsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet WGM ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet WGM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

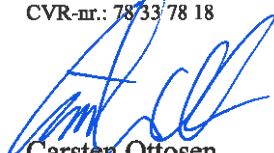
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 25. april 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 78 33 78 18



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet WGM ApS Monradsgade 8A 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 76 38 67
	Stiftet: 21. juni 2011
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ulrik Gaasdal Jakobsen
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Statsaut. revisor Carsten Ottosen Revisor, cand. merc. aud. Anders Kloster Rasmussen
Væsentligste aktivitet	Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet WGM ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 posteringer 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 posteringer 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

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 eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på

Anvendt regnskabspraksis

baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i bruttoreultatet.

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	2015	2014 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	652.601	610
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-129.193	-96
Andre eksterne omkostninger	-39.699	-34
BRUTTORESULTAT	483.709	480
Personaleomkostninger	-12.000	-9
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.916	-8
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	468.793	463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.000	11
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	245.426	3
DRIFTSRESULTAT	719.219	477
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-13.680	-11
Andre finansielle omkostninger	-300.426	-198
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	405.113	268
2 Skat af årets resultat	-90.309	-65
ÅRETS RESULTAT	314.804	203
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	314.804	203
DISPONERET I ALT	314.804	203

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme	9.297.000	9.292
Materielle anlægsaktiver	9.297.000	9.292
ANLÆGSAKTIVER	9.297.000	9.292
Andre tilgodehavender	37.350	42
Periodeafgrænsningsposter	10.181	10
Tilgodehavender	47.531	52
OMSÆTNINGSAKTIVER	47.531	52
AKTIVER	9.344.531	9.344

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	3.311.481	2.997
4 EGENKAPITAL	3.391.481	3.077
Hensættelse til udskudt skat	712.000	638
HENSATTE FORPLIGTELSER	712.000	638
Prioritetsgæld	4.480.134	4.855
Deposita	133.250	133
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.613.384	4.988
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	143.492	85
Kreditinstitutter	12.820	131
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.320	35
Gæld til tilknyttede virksomheder	363.912	301
Selskabsskat	0	43
Anden gæld	10.868	8
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	39.254	38
Kortfristede gældsforpligtelser	627.666	641
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.241.050	5.629
PASSIVER	9.344.531	9.344
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2014 kr. 1.000
1 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.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	16.309	57
Regulering af udskudt skat	74.000	8
	<u>90.309</u>	<u>65</u>
		Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015	8.739.003	
Årets tilgang	0	
Afgang	0	
Kostpris 31. december 2015	8.739.003	
Opskrivninger 1. januar 2015	552.997	
Opskrivninger	5.000	
Opskrivninger 31. december 2015	557.997	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	
Af-/nedskrivninger	0	
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	9.297.000	

Noter

	1/1 2015	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	2.996.677	314.804	3.311.481
	3.076.677	314.804	3.391.481

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.010.060	4.623.626	143.492	4.258.066
Deposita	133.250	133.250	0	0
	5.143.310	4.756.876	143.492	4.258.066

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den anførte prioritetsgæld på kr. 5.010.060 er tinglyst med sikkerhed i en af selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 9.297.000.

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.