

## Ejendomsselskabet WGM ApS

Monradsgade 8A  
7400 Herning

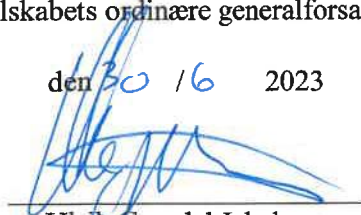
CVR-nr. 33 76 38 67

## ÅRSRAPPORT

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 30 / 6 2023



Ulrik Gaasdal Jakobsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Resultatopgørelse.....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet WGM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30 / 6 2023

### Direktion

Ulrik Gaasdal Jakobsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet WGM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet WGM ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.


Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 30 / 6 2023

### Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

  
Jeppe Lynggaard Kongensholm  
statsautoriseret revisor  
mne49100

## 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
	Jeppe Lynggaard Kongensholm, statsautoriseret revisor Ole Ravn Callesen, revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi er forbundet med usikkerhed. Målingen er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af individuelle markedsbaserede afkastkrav for selskabets enkelte ejendomme på 5,0 - 9,5%.

### 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.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2022	2021 kr. 1.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>549.949</b>	<b>449</b>
2 Personaleomkostninger .....	-178.000	-16
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-29.109	-32
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>342.840</b>	<b>401</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	41.000	443
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>383.840</b>	<b>844</b>
Andre finansielle indtægter .....	8.973	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-49.793	-2
Andre finansielle omkostninger .....	-179.021	-188
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>163.999</b>	<b>655</b>
Skat af årets resultat .....	-46.039	-144
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>117.960</b>	<b>511</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	117.960	511
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>117.960</b>	<b>511</b>

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

Note	2022	2021 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	10.095.000	10.054
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	44.354	31
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>10.139.354</b>	<b>10.085</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>10.139.354</b>	<b>10.085</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	53.985	28
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	29
Periodeafgrænsningsposter .....	10.181	10
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>64.166</b>	<b>67</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>64.166</b>	<b>67</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>10.203.520</b>	<b>10.152</b>



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

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	80.000	80
Overført resultat .....	5.030.115	4.912
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>5.110.115</b>	<b>4.992</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	922.000	907
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>922.000</b>	<b>907</b>
Prioritetsgæld .....	3.449.307	3.607
Deposita .....	139.950	163
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.589.257</b>	<b>3.770</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	169.000	165
Kreditinstitutter .....	145.203	92
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	1.800	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	53.901	70
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	96.613	87
Selskabsskat .....	27.077	35
Anden gæld .....	80.772	12
<b>5 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b> .....	<b>7.782</b>	<b>20</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>582.148</b>	<b>483</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>4.171.405</b>	<b>4.253</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>10.203.520</b>	<b>10.152</b>

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021 kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo.....	80.000	80
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Overført resultat, primo .....	4.912.155	4.401
Årets resultat .....	117.960	511
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>5.030.115</b>	<b>4.912</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.110.115</b>	<b>4.992</b>

## Noter

**2021**  
**2022    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 intervallet 5,0 - 9,5 % afrundet, afhængigt af beliggenhed og ejendomskategori.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdier på 773.000 kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdier på 913.000 kr.

### 2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	178.000	16
	<b>178.000</b>	<b>16</b>

## Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2022 .....	8.739.003	47.627
Årets tilgang.....	0	25.000
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris 31. december 2022 .....</b>	<b>8.739.003</b>	<b>72.627</b>
Opskrivninger 1. januar 2022 .....	1.314.997	0
Opskrivninger .....	41.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>1.355.997</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022.....	0	-16.664
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	-11.609
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022 .....</b>	<b>0</b>	<b>-28.273</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....</b>	<b>10.095.000</b>	<b>44.354</b>

	1/1 2022 Gæld i alt	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.772.299	3.618.307	169.000	3.114.658
Deposita .....	162.900	139.950	0	0
	<b>3.935.199</b>	<b>3.758.257</b>	<b>169.000</b>	<b>3.114.658</b>

## Noter

	2022	2021 kr. 1.000
<b>5 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	7.782	20
	<u>7.782</u>	<u>20</u>

Der har i regnskabsåret været mellemregninger med selskabets direktør, der ikke er i overensstemmelse med selskabslovgivningens regler. Dette er fuldt ud udlignet via løn i december 2022, og blev forrentet med 9,55% p.a.

### 6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør ultimo kr. 10.095.000. Der er i resultatopgørelsen indregnet ændringer i dagsværdien på kr. 41.000, som urealiseret opskrivning.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den anførte prioritetsgæld på kr. 3.618.000 er tinglyst med sikkerhed i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 10.095.000.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet WGM ApS for 2022 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

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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 forfaldstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på 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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	kr. 0

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode 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.

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