

Ejendomsselskabet WGM ApS

Monradsgade 8A
7400 Herning

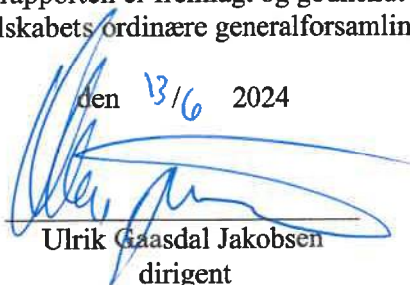
CVR-nr. 33 76 38 67

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 13/6 2024



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 2023

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13/6 2024

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 2023 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 13/6 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18


Jan Heesgaard
statsaut. revisor
mne6143

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet WGM ApS
Monradsgade 8A
7400 Herning

CVR-nr.: 33 76 38 67
Stiftet: 21. juni 2011
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ulrik Gaasdal Jakobsen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. 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 5,1 - 9,6%.

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 ikke 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	2023	2022 kr. 1.000
BRUTTORESULTAT	473.972	550
2 Personaleomkostninger	-315.757	-178
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-21.619	-30
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	136.596	342
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	41
DRIFTSRESULTAT	136.596	383
Andre finansielle indtægter	0	9
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.028	-49
Andre finansielle omkostninger	-238.430	-179
RESULTAT FØR SKAT	-102.862	164
Skat af årets resultat	22.000	-46
ÅRETS RESULTAT	-80.862	118
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-80.862	118
DISPONERET I ALT	-80.862	118

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme	10.095.000	10.095
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.829	44
Materielle anlægsaktiver	10.124.829	10.139
ANLÆGSAKTIVER	10.124.829	10.139
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	26.181	56
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	185.485	0
Periodeafgrænsningsposter	10.181	10
Tilgodehavender	221.847	66
OMSÆTNINGSAKTIVER	221.847	66
AKTIVER	10.346.676	10.205

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	4.949.253	5.030
EGENKAPITAL	5.029.253	5.110
Hensættelse til udskudt skat	900.000	922
HENSATTE FORPLIGTELSER	900.000	922
Prioritetsgæld	3.287.577	3.450
Deposita	144.000	140
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.431.577	3.590
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	173.031	169
Kreditinstitutter	726.681	145
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.800	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.192	54
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	97
Selskabsskat	0	27
Anden gæld	37.931	81
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	15.211	8
Kortfristede gældsforpligtelser	985.846	583
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.417.423	4.173
PASSIVER	10.346.676	10.205

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

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo.....	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo.....	80.000	80
Overført resultat, primo	5.030.115	4.912
Årets resultat	-80.862	118
Overført resultat ultimo	4.949.253	5.030
EGENKAPITAL.....	5.029.253	5.110

Noter

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 5,1 - 6,65 % afrundet for boligudlejning og 9,6 % afrundet for erhvervslejemål.

Følsomhedsanalyse boligudlejning:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdier på 745.000 kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdier på 890.000 kr.

Følsomhedsanalyse erhvervslejemål:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdier på 39.000 kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdier på 43.000 kr.

	2023	2022 kr. 1.000
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	312.643	178
Andre omkostninger til social sikring.....	3.114	0
	<u>315.757</u>	<u>178</u>

Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	8.739.003	72.627
Årets tilgang.....	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2023	8.739.003	72.627
Opskrivninger 1. januar 2023	1.355.997	0
Opskrivninger 31. december 2023	1.355.997	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0	-28.273
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	-14.525
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	-42.798
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	10.095.000	29.829

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.618.306	3.460.608	173.031	2.961.833
Deposita	139.950	144.000	0	0
	3.758.256	3.604.608	173.031	2.961.833

5 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. 0, som urealiseret opskrivning.

Noter

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den anførte prioritetsgæld på kr. 2.962.000 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. 250.000 i en af virksomhedens ejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet WGM ApS for 2023 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 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 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 nominel værdi.