

Ejendomsselskabet WGM ApS

**Monradsgade 8A
7400 Herning**


CVR-nr. 33 76 38 67

ÅRSRAPPORT

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 25/6 2022



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 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29/6 2022

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 2021 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 29/6 2022

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard
statsaut. revisor
mnc6143

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 5,0 - 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.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2021	2020 kr. 1.000
BRUTTORESULTAT	449.525	465
2 Personaleomkostninger	-16.517	-64
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-31.852	-5
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	401.156	396
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	443.000	184
DRIFTSRESULTAT	844.156	580
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	700	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-2.471	-2
Andre finansielle omkostninger	-187.792	-195
RESULTAT FØR SKAT	654.593	384
Skat af årets resultat	-143.922	-85
ÅRETS RESULTAT	510.671	299
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	510.671	299
DISPONERET I ALT	510.671	299

Balance 31. december**AKTIVER**

Note	2021	2020 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	10.054.000	9.611
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.963	17
Materielle anlægsaktiver	10.084.963	9.628
ANLÆGSAKTIVER	10.084.963	9.628
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	25.750	47
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.036	32
Periodeafgrænsningsposter	10.181	10
Tilgodehavender	64.967	89
OMSÆTNINGSAKTIVER	64.967	89
AKTIVER	10.149.930	9.717

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	4.912.155	4.402
EGENKAPITAL	4.992.155	4.482
Hensættelse til udskudt skat	907.000	803
HENSATTE FORPLIGTELSER	907.000	803
Prioritetsgæld	3.607.230	3.762
Deposita	162.900	116
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.770.130	3.878
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	165.069	161
Kreditinstitutter	91.644	229
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.800	33
Gæld til tilknyttede virksomheder	86.795	60
Selskabsskat	34.956	30
Anden gæld	59.838	24
Gæld vedrørende ophørende aktiviteter	19.543	17
Kortfristede gældsforpligtelser	480.645	554
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.250.775	4.432
PASSIVER	10.149.930	9.717
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Note	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo.....	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo.....	80.000	80
Overført resultat, primo	4.401.484	4.103
Årets resultat	510.671	299
Overført resultat ultimo	4.912.155	4.402
EGENKAPITAL.....	4.992.155	4.482

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 5,0 - 9,5 % afrundet, afhængigt af beliggenhed og ejendomskategori.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdier på 772.000 kr.

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

	2021	2020 kr. 1.000
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	16.237	64
Andre omkostninger til social sikring.....	280	0
	16.517	64

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2021	8.739.003	24.932
Årets tilgang.....	0	22.695
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2021	8.739.003	47.627
Opskrivninger 1. januar 2021	871.997	0
Opskrivninger	443.000	0
Opskrivninger 31. december 2021.....	1.314.997	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0	-7.895
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	-8.769
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	-16.664
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	10.054.000	30.963

	1/1 2021 Gæld i alt	31/12 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	3.922.683	3.772.299	165.069	3.264.464
Deposita	116.150	162.900	0	0
	4.038.833	3.935.199	165.069	3.264.464

5 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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den anførte prioritetsgæld på kr. 3.772.300 er tinglyst med sikkerhed i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 10.054.000.

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 2021 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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationstværdi.

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.

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