
Wagner Ejendomme ApS

Bispensgade 9, 1, 9000 Aalborg

Årsrapport for
1. maj 2023 - 30. april 2024

CVR-nr. 37 27 76 14

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/7 2024

Sven Wagner Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Wagner Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. juli 2024

Direktion

Trine Wagner
adm. direktør

Sven Wagner Pedersen
direktør

Bestyrelse

Sven Wagner Pedersen
formand

Louise Wagner Christensen

Helle Wagner Pedersen

Trine Wagner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Wagner Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Wagner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus C, den 3. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wagner Ejendomme ApS Bispensgade 9, 1 9000 Aalborg CVR-nr: 37 27 76 14 Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024 Stiftet: 5. januar 1976 Hjemstedskommune: Aalborg
Bestyrelse	Sven Wagner Pedersen, formand Louise Wagner Christensen Helle Wagner Pedersen Trine Wagner
Direktion	Trine Wagner Sven Wagner Pedersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Bruttofortjeneste	75.349	73.370	72.636
Resultat af primær drift	59.609	67.301	119.585
Resultat af finansielle poster	-33.061	-1.986	5.479
Årets resultat	19.372	50.876	97.674
Balance			
Balancesum	2.252.811	2.266.068	2.172.579
Investeringer i materielle anlægsaktiver	11.100	63.104	71.212
Egenkapital	1.021.029	1.006.174	940.340
Antal medarbejdere	13	13	11
Nøgletal			
Afkastningsgrad	2,6%	3,0%	5,5%
Soliditetsgrad	45,3%	44,4%	43,3%
Egenkapitalforrentning	1,9%	5,2%	20,8%

Hoved- og nøgletalsoversigten omfatter kun 3 regnskabsår, da selskabet anvender lempelsen for tilpasning af hoved- og nøgletal i Årsregnskabsloven § 78 stk. 7.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt besiddelse af kapitalandele.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 19.372.010, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.021.029.255.

Driften af selskabets ejendomsportefølje er forløbet tilfredsstillende, men årets resultat har været negativt påvirket af øgede renteomkostninger der samlet set har medført negative værdireguleringer af selskabets ejendomsportefølje.

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt. Selskabets ejendomme er primært beliggende på centrale beliggenheder og har generelt en meget høj vedligeholdelsesstand.

Selskabet fastholder sin strategi for selskabets ejendomsinvesteringer, og fortsætter således med at koncentrere sine ejendomsinvesteringer om større udlejningsejendomme i Aalborg. Foruden investeringer i nye udviklingsprojekter, investeres der løbende i renoveringer og vedligeholdelse af selskabets eksisterende ejendomsportefølje.

Renterisici

En del af selskabets aktiviteter er finansieret ved variabelt forrentede lån. Selskabets indtjening vil således blive påvirket ved udsving i renteniveauet. En del af denne risiko er afdækket ved indgåelse af finansielle afdækningsforretninger. Ledelsen vurderer, at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til selskabets soliditet og indtjening.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Den generelle udvikling i ejendomsmarkedet tegner sig mere positivt i 2024/25 sammenholdt med 2023/24, dette kan ses på baggrund af udviklingen i renteniveauet samt øvrige de makroøkonomiske forhold. Det er ledelsen vurdering, at selskabet i det kommende regnskabsår vil realisere en bruttofortjeneste før værdiregulering i intervallet DKK 65-85 mio. og årets resultat ekskl. værdiregulering på DKK 25-45 mio.

Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		75.348.896	73.370.352
Værdiregulering af investeringsaktiver		-8.108.174	777.656
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		67.240.722	74.148.008
Personaleomkostninger	1	-7.603.691	-6.841.618
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-27.789	-5.749
Resultat før finansielle poster		59.609.242	67.300.641
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-19.381.375	3.346.613
Indtægter af kapitalinteresser		10.768.423	10.934.454
Finansielle indtægter	2	6.656.439	379.899
Finansielle omkostninger	3	-31.104.020	-16.646.977
Resultat før skat		26.548.709	65.314.630
Skat af årets resultat	4	-7.176.699	-14.438.145
Årets resultat	5	19.372.010	50.876.485

Balance 30. april 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	6	2.040.167.874	2.037.286.213
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	565.037	482.628
Materielle anlægsaktiver		2.040.732.911	2.037.768.841
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	35.320.922	54.702.297
Kapitalinteresser	9	113.817.762	107.419.339
Finansielle anlægsaktiver		149.138.684	162.121.636
Anlægsaktiver		2.189.871.595	2.199.890.477
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.256.770	14.671.638
Andre tilgodehavender	10	24.635.298	29.647.311
Periodeafgrænsningsposter	11	1.666.844	1.852.182
Tilgodehavender		40.574.912	46.171.131
Værdipapirer	12	6.658	5.898
Likvide beholdninger		22.358.007	20.000.333
Omsætningsaktiver		62.939.577	66.177.362
Aktiver		2.252.811.172	2.266.067.839

Balance 30. april 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		501.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		131.561.074	144.544.025
Reserve for sikringstransaktioner		35.660.379	40.176.903
Overført resultat		853.306.802	820.951.841
Egenkapital		1.021.029.255	1.006.173.769
Hensættelse til udskudt skat	13	243.356.701	242.461.496
Hensatte forpligtelser		243.356.701	242.461.496
Gæld til realkreditinstitutter		865.419.610	849.603.413
Selskabsskat		5.007.602	12.428.944
Deposita		19.554.646	19.951.165
Langfristede gældsforpligtelser	14	889.981.858	881.983.522
Gæld til realkreditinstitutter	14	26.653.117	21.919.620
Kreditinstitutter		12.979.599	34.756.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.626.661	3.578.830
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.594.760	51.179.883
Selskabsskat		12.428.944	12.623.412
Anden gæld		5.119.536	7.040.287
Periodeafgrænsningsposter	15	4.040.741	4.350.745
Kortfristede gældsforpligtelser		98.443.358	135.449.052
Gældsforpligtelser		988.425.216	1.017.432.574
Passiver		2.252.811.172	2.266.067.839
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Nærtstående parter	17		
Begivenheder efter balancedagen	18		
Anvendt regnskabspraksis	19		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	501.000	144.544.025	40.176.903	820.951.841	1.006.173.769
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-5.790.416	0	-5.790.416
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.273.892	0	1.273.892
Årets resultat	0	-12.982.951	0	32.354.961	19.372.010
Egenkapital 30. april	501.000	131.561.074	35.660.379	853.306.802	1.021.029.255

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	6.976.861	6.203.007
Pensioner	509.650	533.649
Andre omkostninger til social sikring	117.180	104.962
	<u>7.603.691</u>	<u>6.841.618</u>
Heraf udgør vederlag til direktion:		
Direktion	1.060.902	1.081.485
	<u>1.060.902</u>	<u>1.081.485</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>13</u>	<u>13</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	310.867	337.145
Andre finansielle indtægter	6.345.572	42.754
	<u>6.656.439</u>	<u>379.899</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	239.605	620.033
Andre finansielle omkostninger	30.802.066	16.026.944
Kursreguleringer omkostninger	62.349	0
	<u>31.104.020</u>	<u>16.646.977</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.281.494	8.210.230
Årets udskudte skat	895.205	6.227.915
	<u>7.176.699</u>	<u>14.438.145</u>

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
5. Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-12.982.951	11.160.967
Overført resultat	32.354.961	39.715.518
	<u>19.372.010</u>	<u>50.876.485</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	1.542.962.943
Tilgang i årets løb	10.989.835
Kostpris 30. april	<u>1.553.952.778</u>
Værdireguleringer 1. maj	494.323.270
Årets værdireguleringer	-8.108.174
Værdireguleringer 30. april	<u>486.215.096</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>2.040.167.874</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.040.167.874
Værdiregulering, resultatopgørelse	-8.108.174
Anvendt afkastkrav i % - boligudlejningsejendomme	3,5 - 5,25%
Anvendt afkastkrav i % - erhvervsudlejningsejendomme	3,5 - 6,50%
Anvendt afkastkrav i % - blandede udlejningsejendomme	3,6 - 7,70%

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. maj	601.770
Tilgang i årets løb	110.200
Kostpris 30. april	<u>711.970</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	119.144
Årets afskrivninger	27.789
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>146.933</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>565.037</u>

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	15.699.000	15.679.000
Tilgang i årets løb	0	20.000
Kostpris 30. april	<u>15.699.000</u>	<u>15.699.000</u>
Værdireguleringer 1. maj	39.003.297	35.656.684
Årets resultat	-19.381.375	3.346.613
Værdireguleringer 30. april	<u>19.621.922</u>	<u>39.003.297</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>35.320.922</u>	<u>54.702.297</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Wagner Ejendomme Parkering ApS	Aalborg	100%
Komplementarselskabet Beddingen 5ABC ApS	Aalborg	100%
Ejendomsselskabet Beddingen 5ABC P/S	Aalborg	100%

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
9. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. maj	1.878.610	1.878.610
Kostpris 30. april	<u>1.878.610</u>	<u>1.878.610</u>
Værdireguleringer 1. maj	105.540.729	97.726.275
Årets resultat	10.768.423	10.934.454
Modtagne udbytter	-4.370.000	-3.120.000
Værdireguleringer 30. april	<u>111.939.152</u>	<u>105.540.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>113.817.762</u>	<u>107.419.339</u>

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
SWAP XII ApS	Aalborg	50%
Bygholm Parkhotel, Horsens K/S	Aalborg	48%
I/S Gøteborgvej 15-17	Aalborg	50%

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
10. Afledte finansielle instrumenter		
Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:		
Aktiver	23.623.861	29.414.277
	<u>Værdiregule- ring, egenkapital</u>	<u>Dagsværdi 30. april</u>
	DKK	DKK
Renteswap	-5.790.416	23.623.861

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

12. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. april
	DKK	DKK
Værdipapirer, urealiseret	759	6.658

13. Hensættelse til udskudt skat

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	242.461.496	236.233.581
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	895.205	6.227.915
Hensættelse til udskudt skat 30. april	243.356.701	242.461.496

14. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	732.130.609	752.676.973
Mellem 1 og 5 år	133.289.001	96.926.440
Langfristet del	865.419.610	849.603.413
Inden for 1 år	26.653.117	21.919.620
	892.072.727	871.523.033

Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.007.602	12.428.944
Langfristet del	5.007.602	12.428.944
Inden for 1 år	12.428.944	12.623.412
	17.436.546	25.052.356

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
14. Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	19.554.646	19.951.165
Langfristet del	19.554.646	19.951.165
Inden for 1 år	0	0
	<u>19.554.646</u>	<u>19.951.165</u>

15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	2.040.167.874	2.037.286.213
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 21.647, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på:	2.040.167.874	2.037.286.213
Skadeløsbreve på i alt TDKK 144.800, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på:	2.040.167.874	2.037.286.213

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, der pr. 30.04.2024 har en restløbetid på 19-26 måneder (2022/23: 2-31 måneder) og en samlet restleasingydelse på TDKK 231 (2022/23: TDKK 80)

Andre eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for I/S Gøteborgvej 15-17 v/Ole Koch Hansen og Wagner Ejendomme CVR-nr. 27 31 41 04 forpligtelser.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SWAP XXII ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

17. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
SWAP XXII ApS	Ultimative moder
Wagner Holding Aalborg ApS	Moderselskabet

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
SWAP XXII ApS	Aalborg

18. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

19. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wagner Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023/24 for SWAP XXII ApS har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for SWAP XXII ApS har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Noter til årsregnskabet

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalinteresser".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med SWAP XXII ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalinteresser" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og kapitalinteresserne.

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital