

Wagner Ejendomme ApS

Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg

CVR-nr. 37 27 76 14

Årsrapport

1. maj 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. september 2022.

Sven Wagner Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Wagner Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. september 2022

Direktion

Trine Wagner
Administrerende direktør

Sven Wagner Pedersen

Bestyrelse

Sven Wagner Pedersen
Bestyrelsesformand

Louise Wagner Christensen

Helle Wagner Pedersen

Trine Wagner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Wagner Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wagner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aalborg, den 10. september 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
mne24699

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wagner Ejendomme ApS

Bispensgade 9, 1.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37 27 76 14

Stiftet: 5. januar 1976

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Bestyrelse

Sven Wagner Pedersen, Bestyrelsesformand

Louise Wagner Christensen

Helle Wagner Pedersen

Trine Wagner

Direktion

Trine Wagner, Administrerende direktør

Sven Wagner Pedersen

Revision

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hasseris Bymidte 6

9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 72.636 t.kr. mod 64.680 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 97.674 t.kr. mod 90.478 t.kr. sidste år.

Driften af selskabets udlejningsejendomme er i regnskabsåret forløbet tilfredsstillende og har givet et tilfredsstillende afkast.

Selskabet har i år haft et tab på finansiering af lejers ombygning på 9.265 t.kr. idet lejer er gået konkurs.

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i den anvendte regnskabspraksis. Investeringssejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er efter ledelsens opfattelse et bedre retvisende billede, at indregne investeringssejendommene til dagsværdi, hvorfor der er foretaget praksisændring til indregning til dagsværdi. Konsekvenserne heraf er omtalt under anvendt regnskabspraksis.

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 ejendomstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

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

Den forventede udvikling

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabet i det kommende regnskabsår vil realisere et resultat før værdiregulering og skat på niveau med det i 2021/22 realiserede.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste	72.635.934	64.679.528
Værdiregulering af investeringsejendomme	53.399.029	35.312.367
1 Personaleomkostninger	-6.443.928	-1.796.178
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.749	-3.833
Driftsresultat	119.585.286	98.191.884
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.344.861	24.455.307
Indtægter af kapitalinteresser	18.903.603	6.508.492
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	431.886	464.726
Andre finansielle indtægter	383.939	561.326
2 Nedskrivning af finansielle aktiver	-9.265.033	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-12.320.625	-15.088.621
Resultat før skat	125.063.917	115.093.114
Skat af årets resultat	-27.389.722	-24.615.171
Årets resultat	97.674.195	90.477.943
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.278.463	27.233.899
Overføres til overført resultat	75.395.732	63.244.044
Disponeret i alt	97.674.195	90.477.943

Balance 30. april

Aktiver		2022	2021
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	414.377	420.126
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.500.000
6	Investeringsjendomme	1.973.478.707	1.860.567.624
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.973.893.084	1.863.487.750
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	51.335.684	43.990.823
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.437.967	19.326.866
9	Kapitalinteresser	99.604.885	84.671.282
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.044	6.044
11	Andre tilgodehavender	0	10.070.795
	Finansielle anlægsaktiver i alt	167.384.580	158.065.810
	Anlægsaktiver i alt	2.141.277.664	2.021.553.560
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.131	2.369.681
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	44.699
12	Andre tilgodehavender	10.435.895	271.791
	Periodeafgrænsningsposter	487.942	1.836.500
	Tilgodehavender i alt	10.936.968	4.522.671
13	Likvide beholdninger	20.364.850	10.159.348
	Omsætningsaktiver i alt	31.301.818	14.682.019
	Aktiver i alt	2.172.579.482	2.036.235.579

Balance 30. april

Passiver			
Note		2022 kr.	2021 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	501.000	501.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	133.383.058	111.104.595
14	Reserve for sikringstransaktioner	25.219.643	6.242.441
	Overført resultat	781.236.323	705.840.586
	Egenkapital i alt	940.340.024	823.688.622
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	236.233.581	216.114.727
	Hensatte forpligtelser i alt	236.233.581	216.114.727
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	858.378.581	861.654.777
16	Deposita	18.818.006	20.501.494
17	Selskabsskat	12.623.412	9.497.825
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	889.819.999	891.654.096
	Kortfristet del af langfristet gæld	28.993.431	23.065.212
	Gæld til pengeinstitutter	20.861.531	81
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.692.991	1.687.961
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.503.524	53.720.760
	Selskabsskat	9.497.825	5.168.581
	Anden gæld	5.099.123	17.497.804
	Periodeafgrænsningsposter	4.537.453	3.637.735
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	106.185.878	104.778.134
	Gældsforpligtelser i alt	996.005.877	996.432.230
	Passiver i alt	2.172.579.482	2.036.235.579
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
19 Oplysninger om dagsværdi			
20 Eventualposter			

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	5.961.909	1.654.576
Pensioner	404.426	133.839
Andre omkostninger til social sikring	77.593	7.763
	6.443.928	1.796.178
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	11	10
2. Nedskrivning af finansielle aktiver		
Selskabet har i år haft et tab på finansiering af lejers ombygning på grund af lejers konkurs. Tilgodehavende hos lejer på 9.265 t.kr. er tabt.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	556.230	476.889
Andre finansielle omkostninger	11.764.395	14.611.732
	12.320.625	15.088.621
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj 2021	527.772	499.028
Tilgang i årets løb	0	28.744
Kostpris 30. april 2022	527.772	527.772
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021	-107.646	-103.813
Årets afskrivninger	-5.749	-3.833
Af- og nedskrivninger 30. april 2022	-113.395	-107.646
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	414.377	420.126
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Tilgang 1. maj 2021	2.500.000	2.500.000
Overførsler	-2.500.000	0
Kostpris 30. april 2022	0	2.500.000
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	0	2.500.000
Omfatter forudbetaling vedr. materielle anlægsaktiver på 2.500.000 kr. for 2020/21.		

Noter

	30/4 2022 kr.	30/4 2021 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2021	1.419.630.843	1.403.202.941
Tilgang i årets løb	71.212.050	16.427.902
Afgang i årets løb	-10.909.800	0
Kostpris 30. april 2022	1.479.933.093	1.419.630.843
Regulering til dagsværdi 1. maj 2021	440.936.781	405.624.414
Årets regulering til dagsværdi	52.608.833	35.312.367
Regulering til dagsværdi 30. april 2022	493.545.614	440.936.781
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	1.973.478.707	1.860.567.624

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastsatser boligudlejningsejendomme	3,5 - 4,0%
Afkastsatser erhvervsudlejningsejendomme	4,5 - 6,5%
Afkastsatser blandede udlejningsejendomme	3,5 - 5,0%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. maj 2021	15.679.000	15.579.000
Tilgang i årets løb	0	100.000
Kostpris 30. april 2022	15.679.000	15.679.000
Opskrivninger 1. maj 2021	28.311.823	3.856.516
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.344.861	24.455.307
Opskrivninger 30. april 2022	35.656.684	28.311.823
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	51.335.684	43.990.823

Tilknyttede virksomheder:

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

8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos Beddingen P/S	16.437.967	19.326.866
	16.437.967	19.326.866

9. Kapitalinteresser

Kostpris 1. maj 2021	1.878.610	1.878.610
Kostpris 30. april 2022	1.878.610	1.878.610
Opskrivninger 1. maj 2021	82.792.672	80.014.180
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	18.903.603	6.508.492
Udbytte	-3.970.000	-3.730.000
Opskrivninger 30. april 2022	97.726.275	82.792.672
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	99.604.885	84.671.282

Kapitalinteresser:

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

Noter

	30/4 2022 kr.	30/4 2021 kr.
10. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. maj 2021	216.750	216.750
Kostpris 30. april 2022	216.750	216.750
Nedskrivninger 1. maj 2021	-210.706	-208.282
Årets nedskrivninger	0	-2.424
Nedskrivninger 30. april 2022	-210.706	-210.706
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	6.044	6.044
11. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vedr. lejere	0	10.070.795
	0	10.070.795
12. Andre tilgodehavender		
Der er indgået rente SWAP aftaler, som sikrer selskabet en fast rente på en del af realkreditgælden. SWAP aftalerne er pr. 30. april 2022 nominelt på tkr. 224.000 og udløber mellem 30. december 2027 og 28. juni 2030. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 30. april 2022 med positiv tkr. 10.238.		
13. Likvide beholdninger		
Selskabet har en deponeringskonto som udgør t.kr. 20.000 pr. 30. april 2022.		
14. Reserve for sikringstransaktioner		
Reserve for sikringstransaktioner 1. maj 2021	6.242.441	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	18.977.202	6.242.441
	25.219.643	6.242.441

Noter

	30/4 2022 kr.	30/4 2021 kr.
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	887.372.012	884.719.989
Heraf forfalder inden for 1 år	-28.993.431	-23.065.212
	858.378.581	861.654.777
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	733.069.406	768.227.517
16. Deposita		
Deposita	18.818.006	20.501.494
Kortfristet del af langfristede deposita	0	0
	18.818.006	20.501.494
Andel af deposita efter 5 år	0	0
17. Selskabsskat		
Langfristet del af selskabsskat	12.623.412	9.497.825
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	12.623.412	9.497.825
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 887.372 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 1.973.479 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 144.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 1.973.479 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 1.973.479 t.kr.

Selskabet hæfter solidarisk for I/S Gøteborgvej 15-17's forpligtelser over for tredjemand. Den samlede gæld udgør pr. 31. december 2021, 13.584 t.kr.

Noter

19. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 30. april 2022	1.973.478.707	10.238.303
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	53.399.029	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	18.977.202

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 83 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 14-43 måneder og en samlet restleasingydelse på 137 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SWAP XXII ApS, CVR-nr. 30586239, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wagner Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i den anvendte regnskabspraksis. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er efter ledelsens opfattelse et bedre retvisende billede, at indregne investeringsejendommene til dagsværdi, hvorfor der er foretaget praksisændring til indregning til dagsværdi.

Ovenstående ændringer har medført en forbedring af årets resultat med 41.456.338 kr. (2020/21 26.604.284 kr.). Balancesummen og egenkapitalen er for 2021/22 forøget med henholdsvis 57.467.653 og 44.824.769 kr., mens balancesummen og egenkapitalen for 2020/21 er forøget med 636.444.571 og 568.624.464 kr.

Der er tillige i regnskabsåret foretaget ændring i den anvendte regnskabspraksis i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er efter ledelsens opfattelse et bedre retvisende billede, at indregne investeringsejendommene til dagsværdi, hvorfor der er foretaget praksisændring til indregning til dagsværdi.

Ovenstående ændringer har medført en forbedring af årets resultat med 15.670.613 kr. (2020/21 22.818.037 kr.). Balancesummen og egenkapitalen er for 2021/22 forøget med henholdsvis 15.670.613 og 12.302.181 kr., mens balancesummen og egenkapitalen for 2020/21 er forøget med 92.201.875 og 72.197.698 kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdie af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udelandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Leasingkontrakten behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav som er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt, der danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings ejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investerings ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investerings ejendomme:

- Investerings ejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidpunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Wagner Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.