



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET VÆVERVEJ 33-35 A/S
PAPIRFABRIKKEN 14, 5, 2, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2016

Aksel Holst Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S Papirfabrikken 14, 5, 2 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 12 80 57 72 Stiftet: 1. januar 1989 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Peter Aggerholm, formand Kai Vestergaard Ole Vestergaard |
| Direktion | Ole Vestergaard |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg |
| Advokat | Brockstedt-Kaalund Advokatpartnerselskab Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. marts 2016

Direktion

Ole Vestergaard

Bestyrelse

Peter Aggerholm
Formand

Kai Vestergaard

Ole Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 8. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Heidi Agen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom og driftsmidler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et resultat før skat på 1.391 tkr. og balancen udviser en egenkapital på 18.599 tkr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af fakturerede huslejeindtægter for året. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger..... | 40 år | 0% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-7 år | 0-30% |

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.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der svarer til nominal værdi.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.496.418 | 1.544.499 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -634.094 | -642.623 |
| DRIFTSRESULTAT | | 862.324 | 901.876 |
| Finansielle indtægter..... | | 725.987 | 713.414 |
| Finansielle omkostninger..... | 1 | -196.865 | -224.876 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.391.446 | 1.390.414 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -332.618 | -68.475 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.058.828 | 1.321.939 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 15.897.569 | 0 |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -14.838.741 | 1.321.939 |
| I ALT | | 1.058.828 | 1.321.939 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 15.670.438 | 16.304.532 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 15.670.438 | 16.304.532 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 15.670.438 | 16.304.532 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 15.897.569 | 14.210.244 |
| Tilgodehavender..... | | 15.897.569 | 14.210.244 |
| Likvider..... | | 1.686 | 374 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 15.899.255 | 14.210.618 |
| AKTIVER..... | | 31.569.693 | 30.515.150 |
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital..... | | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Overført overskud..... | | 1.201.520 | 16.040.261 |
| Forslag til udbytte..... | | 15.897.569 | 0 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 18.599.089 | 17.540.261 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.375.100 | 2.395.100 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.375.100 | 2.395.100 |
| Kreditinstitutter..... | | 9.433.497 | 9.496.178 |
| Anden gæld..... | | 398.985 | 398.985 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 9.832.482 | 9.895.163 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 79.500 | 79.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 32.463 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 74.771 | 374.959 |
| Selskabsskat..... | | 352.618 | 0 |
| Anden gæld..... | | 223.670 | 230.667 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 763.022 | 684.626 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 10.595.504 | 10.579.789 |
| PASSIVER..... | | 31.569.693 | 30.515.150 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2015 kr. | 2014 kr. | Note | |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Finansielle omkostninger | | | 1 | |
| Tilknyttede virksomheder..... | 3.973 | 55.915 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 192.892 | 168.961 | | |
| | 196.865 | 224.876 | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 352.618 | 365.075 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -20.000 | -296.600 | | |
| | 332.618 | 68.475 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2015..... | | 25.568.306 | | |
| Kostpris 31. december 2015..... | | 25.568.306 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015..... | | 9.263.774 | | |
| Årets afskrivninger | | 634.094 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015..... | | 9.897.868 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..... | | 15.670.438 | | |
| Egenkapital | | | 4 | |
| | Aktiekapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 1.500.000 | 16.040.261 | 0 | 17.540.261 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -14.838.741 | 15.897.569 | 1.058.828 |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 1.500.000 | 1.201.520 | 15.897.569 | 18.599.089 |
| Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år. | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 5 |
| | 1/1 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Kreditinstitutter..... | 9.575.178 | 9.512.997 | 79.500 | 9.172.900 |
| Anden gæld..... | 398.985 | 398.985 | 0 | 0 |
| | 9.974.163 | 9.911.982 | 79.500 | 9.172.900 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6**

Selskabet har sammen med søsterselskabet Karetmagervej 1 ApS og moderselskabet Bavaria Pantebreve A/S overfor datterselskaberne Ejendomsselskabet Balle Huse af 21/12 2005 A/S's og Ejendomsselskabet Balle Huse af 23/7 2007 ApS's kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til enhver tid tilgodehavende beløb hos de nævnte selskaber. Endvidere har selskabet tilkendegivet, at det til enhver tid vil sikre den nødvendige likviditet, således de nævnte datterselskaber løbende kan imødekomme sine finansielle forpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OK Silkeborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.513 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.670 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er stillet:

Skadesløsbreve på i alt 10.000 tkr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.670 tkr.

Ejerpantebreve på i alt 3.260 tkr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.670 tkr.