



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

EJENDOMSSELSKABET VÆVERVEJ 33-35 A/S

PAPIRFABRIKKEN 14 2. 2., 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2023

Aksel Holst Nielsen

CVR-NR. 12 80 57 72

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S Papirfabrikken 14 2. 2. 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 12 80 57 72 Stiftet: 1. januar 1989 Kommune: Silkeborg 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	NJORD Law Firm Advokatpartnerselskab Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. marts 2023

Direktion:

Ole Vestergaard

Bestyrelse:

Peter Aggerholm
Formand

Kai Vestergaard

Ole Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 7. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er realiseret i overensstemmelse med det forventede og anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabet er fusioneret med med dets søsterselskab, Karetmagervej 1 ApS, CVR-nr. 29 82 86 01 med virkning pr. 1. januar 2022. Fusionen er indregnet i regnskabet efter book value-metoden, og sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.048.286	1.375.283
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-6.547.886	-131.924
DRIFTSRESULTAT		-4.499.600	1.243.359
Finansielle indtægter.....	1	0	15.603
Finansielle omkostninger.....	2	-162.331	-54.810
RESULTAT FØR SKAT		-4.661.931	1.204.152
Skat af årets resultat.....	3	1.025.625	-264.753
ÅRETS RESULTAT		-3.636.306	939.399
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-3.636.306	939.399
I ALT		-3.636.306	939.399

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		29.085.000	16.299.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	29.085.000	16.299.000
ANLÆGSAKTIVER.....		29.085.000	16.299.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	822.727
Andre tilgodehavender.....		2.053.268	0
Periodeafgrænsningsposter.....		16.875	0
Tilgodehavender.....		2.070.143	822.727
Likvider.....		0	307.899
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.070.143	1.130.626
AKTIVER.....		31.155.143	17.429.626
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.899.543	1.500.000
Overført overskud.....		5.418.771	7.189.950
EGENKAPITAL.....		7.318.314	8.689.950
Hensættelse til udskudt skat.....		2.209.805	3.085.320
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.209.805	3.085.320
Kreditinstitutter.....		6.027.258	4.473.515
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.027.258	4.473.515
Prioritetsgæld.....		974.243	648.125
Gæld til pengeinstitutter.....		483.058	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.586.738	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.337.107	147.677
Selskabsskat.....		218.620	216.096
Anden gæld.....		0	151.943
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.599.766	1.180.841
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.627.024	5.654.356
PASSIVER.....		31.155.143	17.429.626
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.500.000	6.865.408	8.365.408
Forslag til resultatdisponering.....		-3.636.306	-3.636.306
Transaktioner med ejere			
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed....	399.543	2.189.669	2.589.212
Egenkapital 31. december 2022.....	1.899.543	5.418.771	7.318.314

NOTER

			Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	15.603	
	0	15.603	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	82.759	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	79.572	54.810	
	162.331	54.810	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	218.620	216.096	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-161	
Regulering af udskudt skat.....	-1.244.245	48.818	
	-1.025.625	264.753	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2022.....		25.853.752	
Tilgang.....		11.008.886	
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....		14.514.602	
Kostpris 31. december 2022.....		51.377.240	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-9.554.752	
Årets værdireguleringer.....		-6.547.886	
Værdireguleringer ved fusion og køb af virksomhed.....		-6.189.602	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-22.292.240	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		29.085.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2022	29.085.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-6.547.886

Dagsværdi for erhvervsejendom

Ejendommen er en lagerejendom beliggende i Aulum og er fuldt udlejet til tredjemand på en kontrakt der tidligst kan fraflyttes i 2035. Lagerejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 5 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 227 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 878 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for industriejendomme i området. Ledelsen har desuden indhentet 2 uafhængige mæglervurderinger af ejendommen, hvilket understøtter værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er der foretaget fradrag for forventede færdiggørelsesomkostninger på bygning under opførelse samt manglende lejeindtægter i ombygningsperioden på i alt 4.580 tkr.

Ved udsving i afkastprocenten på 0,5 % vil værdien af ejendommen ligge i intervallet mellem 27.239 tkr. og 31.159 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Kreditinstitutter	7.001.501	974.243	2.178.396	5.121.640
	7.001.501	974.243	2.178.396	5.121.640

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

Selskabet har sammen med moderselskabet Bavaria Holding A/S overfor søsterselskabet Ejendomsselskabet Balle Huse af 23/3 2007 ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til enhver tid tilgodehavende beløb hos det nævnte selskab. Endvidere har selskabet tilkendegivet, at det til enhver tid vil sikre den nødvendige likviditet, således Ejendomsselskabet Balle Huse af 23/3 2007 ApS kan imødekomme sine finansielle forpligtelser. Tilgodehavendet udgør 0 kr. pr. 31. december 2022.

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, 7.021 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 29.085 tkr.

2022**2021****Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vævervej 33-35 A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Fusion

Selskabet er fusioneret med med dets søsterselskab, Karetmagervej 1 ApS, CVR-nr. 29 82 86 01 med virkning pr. 1. januar 2022. Fusionen er indregnet i regnskabet efter book value-metoden, og sammenligningstallene er ikke tilpasset.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.