

# **Ejendomsselskabet Væverhuset A/S**

**Skovvænget 2, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2015**

CVR-nr. 25 25 16 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16/6 2016

**Dirigent: Steen Hvidt**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Den uafhængige revisors erklæringer 1

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 5

Balance 31. december 2015 6

Noter til årsrapporten 8

Anvendt regnskabspraksis 12

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Væverhuset A/S*

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Væverhuset A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

## Den uafhængige revisors erklæringer

Ringsted, den 16. juni 2016

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Kurt Bülow  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Væverhuset A/S Skovvænget 2 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 25 25 16 95 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Ringsted
<b>Bestyrelse</b>	Advokat Steen Hvidt, formand Anne-Dorthe Hejn Brædder Bent Hejn Christensen
<b>Direktion</b>	Anne-Dorthe Hejn Brædder, direktør
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	FIH Erhvervsbank A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje ejendomme til moderselskabet.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.181.980, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 863.836.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt kontorbygningen. Den regnskabsmæssige avance indgår i resultatet med tkr. 180.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, og som ikke allerede er medtaget som påvirkning af resultat og balance i 2015.

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt de resterende to ejendomme.

Ejendommene er solgt til den værdi, som de er optaget til i selskabets balance.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>588.000</b>	<b>504.000</b>
Administrationsomkostninger		-173.293	-136.942
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>414.707</b>	<b>367.058</b>
Andre driftsindtægter		179.788	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.119.529	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.525.034</b>	<b>367.058</b>
Finansielle omkostninger		-318.852	-381.033
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.843.886</b>	<b>-13.975</b>
Skat af årets resultat	1	661.906	3.424
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.181.980</b>	<b>-10.551</b>
		2015 kr.	2014 kr.
Overført resultat		-1.181.980	-10.551
		<b>-1.181.980</b>	<b>-10.551</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.140.000	9.804.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		197.667	305.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.337.667</b>	<b>10.110.665</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.337.667</b>	<b>10.110.665</b>
Udskudt skatteaktiv		543.328	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>543.328</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.431</b>	<b>50</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>606.759</b>	<b>50</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.944.426</b>	<b>10.110.715</b>



## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.125.000	3.125.000
Overført resultat		-2.261.164	-1.079.184
<b>Egenkapital</b>	4	<b>863.836</b>	<b>2.045.816</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	118.578
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>118.578</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.319.216
Kreditinstitutter		144.167	272.317
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>144.167</b>	<b>6.591.533</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.928.833	474.227
Kreditinstitutter		96.072	79.608
Gæld til tilknyttede virksomheder		763.100	775.157
Anden gæld		148.418	25.796
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.936.423</b>	<b>1.354.788</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.080.590</b>	<b>7.946.321</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.944.426</b>	<b>10.110.715</b>
Leje og leasingforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-438.728	-3.424
Regulering af udskudt skat tidligere år	-223.178	0
	<b>-661.906</b>	<b>-3.424</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 23.5%/24.5% skat af årets resultat før skat	-433.313	-3.424
Skatteeffekt af:		
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-12.100	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-216.493	0
	<b>-661.906</b>	<b>-3.424</b>

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investeringsejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2015	9.834.105
Afgang i årets løb	<u>-2.545.469</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>7.288.636</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-29.107
Årets værdireguleringer	<u>-2.119.529</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-2.148.636</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>5.140.000</u></b>

Konstateret avance ved salg af ejendom tkr. 180 indgår under andre driftsindtægter.

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2015	<u>540.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>540.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015	234.333
Årets afskrivninger	<u>108.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2015	<u>342.333</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>197.667</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	3.125.000	-1.079.184	2.045.816
Årets resultat	0	-1.181.980	-1.181.980
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>3.125.000</b>	<b>-2.261.164</b>	<b>863.836</b>

Selskabskapitalen består af 3.125 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>5 Leje og leasingforpligtelser</b>		

#### Leje og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.

Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for et år	160.029	73.272
Mellem 1 og 5 år	343.548	73.564
	<u>503.577</u>	<u>146.836</u>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, er der deponeret pantebreve i selskabets ejendomme for nom. tkr. 6.361.

Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets mellemværende med kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme for nom. tkr. 1.500.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af moderselskabets mellemværende med kreditinstitutter med nom. tkr. 2.479.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev i selskabets driftsmidler for nom. tkr. 346.

Der er afgivet salgsfuldmagt til FIH for ejendommene.

## Noter til årsrapporten

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Skolen Væverhuset A/S, Skovvænget 2, 4100 Ringsted.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Væverhuset A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

## Balancen

### 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.

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

#### *Materielle anlægsaktiver*

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.