

Ejendomsselskabet Væverhuset A/S

Eventyrvej 10, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 25 25 16 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2018

dirigent: Steen Hvidt

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Væverhuset 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 4. juni 2018

Direktion

Anne-Dorthe Hejn Brædder
direktør

Bestyrelse

Advokat Steen Hvidt
formand

Anne-Dorthe Hejn Brædder

Bent Hejn Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Væverhuset A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Væverhuset A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 4. juni 2018

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

Kurt Bülow
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3112

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Væverhuset A/S Eventyrvej 10 4100 Ringsted CVR-nr.: 25 25 16 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Hjemsted: Ringsted
Bestyrelse	Advokat Steen Hvidt, formand Anne-Dorthe Hejn Brædder Bent Hejn Christensen
Direktion	Anne-Dorthe Hejn Brædder, direktør
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Nordea

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af driftsmidler og indretning til udlejning til moderselskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		300.000	105.000
Bruttoresultat		300.000	105.000
Administrationsomkostninger		-430.025	-204.899
Resultat af ordinær primær drift		-130.025	-99.899
Andre driftsomkostninger		0	-217.102
Resultat før finansielle poster		-130.025	-317.001
Finansielle omkostninger		-109.077	-147.865
Resultat før skat		-239.102	-464.866
Skat af årets resultat	1	52.603	82.203
Årets resultat		-186.499	-382.663

Resultatdisponering

	2017 kr.	2016 kr.
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-186.499	-382.663
	-186.499	-382.663

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	155.909	427.360
Investering i indretning til udlejning	2	<u>2.961.508</u>	<u>1.906.269</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.117.417</u>	<u>2.333.629</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.117.417</u>	<u>2.333.629</u>
Andre tilgodehavender		152.462	562.209
Udskudt skatteaktiv		<u>6.499</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>158.961</u>	<u>562.209</u>
Likvide beholdninger		<u>2</u>	<u>127</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>158.963</u>	<u>562.336</u>
Aktiver i alt		<u>3.276.380</u>	<u>2.895.965</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.125.000	3.125.000
Overført resultat		-2.830.326	-2.643.827
Egenkapital	3	294.674	481.173
Hensættelse til udskudt skat		0	46.104
Hensatte forpligtelser i alt		0	46.104
Kreditinstitutter		0	180.710
Langfristede gældsforpligtelser		0	180.710
Banker		37.869	39.489
Kreditinstitutter		0	132.996
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.690.910	1.400.493
Anden gæld		252.927	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.981.706	2.187.978
Gældsforpligtelser i alt		2.981.706	2.368.688
Passiver i alt		3.276.380	2.895.965
Leje- og leasingforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-52.603	-17.174
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-65.029</u>
	<u>-52.603</u>	<u>-82.203</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	-52.603	-102.271
Skatteeffekt af:		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>20.068</u>
	<u>-52.603</u>	<u>-82.203</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Investering i indretning til udlejning</u>
Kostpris 1. januar 2017	744.039	1.929.236
Tilgang i årets løb	100.000	1.313.856
Afgang i årets løb	<u>-348.880</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>495.159</u>	<u>3.243.092</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2017	316.679	22.967
Årets afskrivninger	86.532	258.617
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-63.961</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2017	<u>339.250</u>	<u>281.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>155.909</u>	<u>2.961.508</u>

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	3.125.000	-2.643.827	481.173
Årets resultat	0	-186.499	-186.499
Egenkapital 31. december 2017	3.125.000	-2.830.326	294.674

4 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing
Samlede fremtidige leasingydelse:

	2017 kr.	2016 kr.
Inden for et år	266.904	261.600
Mellem 1 og 5 år	467.260	523.200
	734.164	784.800

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev i selskabets driftsmidler for nom. tkr. 224.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af moderselskabets mellemværende med kreditinstitutter med nom. tkr. 900.

6 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, Eventyrvej 10, 4100 Ringsted.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Væverhuset A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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 tilæg/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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
Investering i indretning til udlejning	10	år

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hensættelser

Hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.