

# **Ejendomsselskabet Væverhuset A/S**

**Eventyrvej 10, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2021**

**CVR-nr. 25 25 16 95**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 23. maj 2022

dirigent: Steen Hvidt

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 20. maj 2022

### Direktion

Anne-Dorthe Hejn Brædder  
direktør

### Bestyrelse

Advokat Steen Hvidt  
formand

Anne-Dorthe Hejn Brædder

## 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 20. maj 2022

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

Kurt Bülow  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3112

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Væverhuset A/S Eventyrvej 10 4100 Ringsted Telefon: 5767 5624 CVR-nr.: 25 25 16 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Hjemsted: Ringsted
<b>Bestyrelse</b>	Advokat Steen Hvidt, formand Anne-Dorthe Hejn Brædder
<b>Direktion</b>	Anne-Dorthe Hejn Brædder, direktør
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Sct. Knudsgade 2,2 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>512.227</b>	<b>709.450</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>512.227</b>	<b>709.450</b>
Administrationsomkostninger		-565.247	-845.061
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-53.020</b>	<b>-135.611</b>
Finansielle indtægter		7.207	0
Finansielle omkostninger	1	-532	-7.314
<b>Resultat før skat</b>		<b>-46.345</b>	<b>-142.925</b>
Skat af årets resultat	2	10.196	31.478
<b>Årets resultat</b>		<b>-36.149</b>	<b>-111.447</b>

## Resultatdisponering

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-36.149	-111.447
	<b>-36.149</b>	<b>-111.447</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	9.282	15.297
Investering i indretning til udlejning	3	1.943.233	2.309.361
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.952.515</b>	<b>2.324.658</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.952.515</b>	<b>2.324.658</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		282.303	48.392
Andre tilgodehavender		119.659	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>401.962</b>	<b>48.392</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.429</b>	<b>691</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>427.391</b>	<b>49.083</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.379.906</b>	<b>2.373.741</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.125.000	3.125.000
Overført resultat		-964.690	-928.541
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.160.310</u></b>	<b><u>2.196.459</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		32.426	42.622
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>32.426</u></b>	<b><u>42.622</u></b>
Anden gæld		187.170	134.660
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>187.170</u></b>	<b><u>134.660</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>187.170</u></b>	<b><u>134.660</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.379.906</u></b>	<b><u>2.373.741</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.125.000	-928.541	2.196.459
Årets resultat	0	-36.149	-36.149
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>3.125.000</b>	<b>-964.690</b>	<b>2.160.310</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	3.125.000	-817.094	2.307.906
Årets resultat	0	-111.447	-111.447
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>3.125.000</b>	<b>-928.541</b>	<b>2.196.459</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	5.705
Andre finansielle omkostninger	532	1.609
	<u>532</u>	<u>7.314</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-7.895	-30.166
Årets udskudte skat	-2.301	-1.312
	<u>-10.196</u>	<u>-31.478</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	-10.196	-31.444
Skatteeffekt af:		
Afrundingsdifference	0	-34
	<u>-10.196</u>	<u>-31.478</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investering i indretning til udlejning
Kostpris 1. januar 2021	45.159	3.661.280
Kostpris 31. december 2021	45.159	3.661.280
Ned- og afskrivninger 1. januar 2021	29.862	1.351.919
Årets afskrivninger	6.015	366.128
Ned- og afskrivninger 31. december 2021	35.877	1.718.047
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>9.282</u>	<u>1.943.233</u>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>4 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	112.000	213.432
Mellem 1 og 5 år	0	112.000
	<b>112.000</b>	<b>325.432</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Anne Dorthe Hejn Brædder Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

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

Skolen Væverhuset A/S, Eventyrvej 10, 4100 Ringsted

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Væverhuset A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 koncernregnskab 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:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Investering i indretning til udlejning	10 år

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsevne.

### 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Anne-Dorthe Hejn Brædder

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-833188709677  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 08:34:52  
Underskrevet med NemID

### Anne-Dorthe Hejn Brædder

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-833188709677  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 08:34:52  
Underskrevet med NemID

### Steen Hvidt

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
RID: 1214309373494  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2022 kl.: 08:51:35  
Underskrevet med NemID

### Kurt Bülow

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1132224080125  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 23:23:14  
Underskrevet med NemID

### Steen Hvidt

---

Som Dirigent NEM ID  
RID: 1214309373494  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2022 kl.: 12:14:58  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 891072KyZKQ247705022

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).