

Vævergyden ApS
Middelfartvej 420, Lille Ubberud, 5491 Blommenslyst

CVR-nr. 36 54 66 70

Årsrapport

1. maj 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2022.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Vævergyden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. november 2022

Direktion

Pia Gitte Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Vævergyden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vævergyden ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 10. november 2022

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vævergyden ApS
Middelfartvej 420
Lille Ubberud
5491 Blommenslyst

CVR-nr.: 36 54 66 70
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Pia Gitte Andersen

Revisor

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,57%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 5.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.286.978 mod 1.291.519 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 792.691 mod 1.979.557 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vævergyden ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vand-, el- og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende vand-, el- og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	2.286.978	1.291.519
Værdiregulering af investeringsejendomme	402.095	2.402.618
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-26.000</u>	<u>-26.000</u>
Resultat før finansielle poster	2.663.073	3.668.137
Andre finansielle indtægter	45.049	60.595
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.548.567</u>	<u>-1.194.322</u>
Resultat før skat	1.159.555	2.534.410
3 Skat af årets resultat	<u>-366.864</u>	<u>-554.853</u>
Årets resultat	<u>792.691</u>	<u>1.979.557</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>792.691</u>	<u>1.979.557</u>
Disponeret i alt	<u>792.691</u>	<u>1.979.557</u>

Balance 30. april

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.000	52.000
5 Investeringsejendomme	38.520.771	29.954.496
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.546.771</u>	<u>30.006.496</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>38.546.771</u>	<u>30.006.496</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	560.000	0
Varebeholdninger i alt	<u>560.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	116.785	134.045
Andre tilgodehavender	355.230	772.572
Periodeafgrænsningsposter	73.928	13.563
Tilgodehavender i alt	<u>545.943</u>	<u>920.180</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	400.000
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>400.000</u>
Likvide beholdninger	124.312	321.166
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.230.255</u>	<u>1.641.346</u>
Aktiver i alt	<u>39.777.026</u>	<u>31.647.842</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	11.742.987	10.950.296
Egenkapital i alt	11.792.987	11.000.296
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.433.471	2.318.551
Hensatte forpligtelser i alt	2.433.471	2.318.551
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	20.648.537	14.354.247
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.648.537	14.354.247
6 Kortfristet del af langfristet gæld	834.057	743.364
Modtagne forudbetalinger fra kunder	39.467	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	169.309	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.000	10.000
Selskabsskat	212.884	473.328
Anden gæld	3.636.314	2.748.056
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.902.031	3.974.748
Gældsforpligtelser i alt	25.550.568	18.328.995
Passiver i alt	39.777.026	31.647.842

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021	50.000	10.950.296	11.000.296
Årets overførte overskud eller underskud	0	792.691	792.691
	50.000	11.742.987	11.792.987

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 5.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	67.438
Andre finansielle omkostninger	<u>1.548.567</u>	<u>1.126.884</u>
	<u>1.548.567</u>	<u>1.194.322</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	166.188	157.259
Årets regulering af udskudt skat	114.920	397.594
Regulering af tidligere års skat	<u>85.756</u>	<u>0</u>
	<u>366.864</u>	<u>554.853</u>

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
Kostpris 1. maj 2021	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
Kostpris 30. april 2022	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021	-78.000	-52.000
Årets afskrivninger	<u>-26.000</u>	<u>-26.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2022	<u>-104.000</u>	<u>-78.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	<u>26.000</u>	<u>52.000</u>

Noter

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2021	19.395.285	19.160.374
Tilgang i årets løb	8.164.180	634.911
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-400.000</u>
Kostpris 30. april 2022	<u>27.559.465</u>	<u>19.395.285</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2021	10.559.211	8.201.968
Årets regulering til dagsværdi	<u>402.095</u>	<u>2.357.243</u>
Regulering til dagsværdi 30. april 2022	<u>10.961.306</u>	<u>10.559.211</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	<u>38.520.771</u>	<u>29.954.496</u>

Selskabets 26 investeringsejendomme er beliggende på Fyn (24 ejendomme), Holstebro (1 ejendom) og Nordborg på Als (1 ejendom). Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene består af 7.334 m², der er fordelt på 49 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdivurdering pr. 30. april 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6-10% for Fyn, 7,5% for Holstebro og 12% for Nordborg på Als. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,57%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
-0,50%	7,07%	41.183.949	38.520.771	2.663.179
Basis	7,57%	38.520.771	38.520.771	0
+0,50%	8,07%	36.187.614	38.520.771	-2.333.157

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2022	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	21.482.594	834.057	20.648.537	17.418.077
	21.482.594	834.057	20.648.537	17.418.077

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 24.504 t.kr. til sikkerhed for kreditinstitutter, der pr. 30. april 2022 udviser 21.483 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 38.521 t.kr.