
EJENDOMSSELSKABET VÆVERVEJ 33-35 A/S

Nygade , st 8,, 7400 Herning

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 12 80 57 72

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/4 2025

Torben Villadsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSELSKABET VÆVERVEJ 33-35 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. april 2025

Direktion

Søren Damgaard
direktør

Bestyrelse

Jacob Bech Krogsgaard
formand

Rasmus Normann Andersen

Poul Lyngholm

Torben Skov Villadsen

Søren Damgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Herning, den 3. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

mne23324

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | EJENDOMSSELSKABET VÆVERVEJ 33-35 A/S Nygade , st 8, 7400 Herning CVR-nr: 12 80 57 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Herning Kommune |
| Bestyrelse | Jacob Bech Krogsgaard, formand Rasmus Normann Andersen Poul Lyngholm Torben Skov Villadsen Søren Damgaard |
| Direktion | Søren Damgaard |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 3.021.112 | 3.108.366 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | -889 | 7.124.159 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 3.020.223 | 10.232.525 |
| Finansielle indtægter | 3 | 32.387 | 24.814 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -1.101.138 | -832.504 |
| Resultat før skat | | 1.951.472 | 9.424.835 |
| Skat af årets resultat | 5 | -320.408 | -2.073.463 |
| Årets resultat | | 1.631.064 | 7.351.372 |

Resultatdisponering

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 5.796.949 | 0 |
| Overført resultat | -4.165.885 | 7.351.372 |
| | 1.631.064 | 7.351.372 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | | 41.500.000 | 41.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 41.500.000 | 41.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 41.500.000 | 41.000.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 2.530.299 |
| Selskabsskat | | 0 | 122.190 |
| Tilgodehavender | | 0 | 2.652.489 |
| Likvide beholdninger | | 7.829 | 153.002 |
| Omsætningsaktiver | | 7.829 | 2.805.491 |
| Aktiver | | 41.507.829 | 43.805.491 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 1.899.543 | 1.899.543 |
| Overført resultat | | 8.604.258 | 12.770.143 |
| Egenkapital | | 10.503.801 | 14.669.686 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 4.670.651 | 4.404.018 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.670.651 | 4.404.018 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 21.387.616 | 13.237.526 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 21.387.616 | 13.237.526 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 864.754 | 471.003 |
| Kreditinstitutter | | 3.565.878 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.500 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 41.054 | 10.558.930 |
| Selskabsskat | | 53.774 | 1.440 |
| Anden gæld | | 397.801 | 442.888 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.945.761 | 11.494.261 |
| Gældsforpligtelser | | 26.333.377 | 24.731.787 |
| Passiver | | 41.507.829 | 43.805.491 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 1.899.543 | 12.770.143 | 14.669.686 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | -5.796.949 | -5.796.949 |
| Årets resultat | 0 | 1.631.064 | 1.631.064 |
| Egenkapital 31. december | 1.899.543 | 8.604.258 | 10.503.801 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| 0 | 0 |

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

| 2024 | 2023 |
|---------------|---------------|
| DKK | DKK |
| 32.387 | 4.386 |
| 0 | 20.428 |
| 32.387 | 24.814 |

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

| 2024 | 2023 |
|------------------|----------------|
| DKK | DKK |
| 136.551 | 234.324 |
| 964.587 | 598.180 |
| 1.101.138 | 832.504 |

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

| 2024 | 2023 |
|----------------|------------------|
| DKK | DKK |
| 53.774 | -120.750 |
| 266.634 | 2.194.213 |
| 320.408 | 2.073.463 |

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 56.168.081 |
| Tilgang i årets løb | 500.888 |
| Kostpris 31. december | <u>56.668.969</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | -15.168.080 |
| Årets værdireguleringer | -889 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-15.168.969</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>41.500.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor. Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold mv.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2024 | 2023 |
|--|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 41.500.000 | 41.000.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | -889 | 7.124.159 |
| Anvendt afkastkrav: | 7,75% | 7,50% |
| Ejendom kategori: | Erhverv | Erhverv |
| Beliggende: | Aulum | Aulum |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 17.859.762 | 11.149.893 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>3.527.854</u> | <u>2.087.633</u> |
| Langfristet del | 21.387.616 | 13.237.526 |
| Inden for 1 år | <u>864.754</u> | <u>471.003</u> |
| | <u>22.252.370</u> | <u>13.708.529</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | DKK | DKK |
| 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 41.500.000 | 41.000.000 |

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET VÆVERVEJ 33-35 A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.