

# Ejendomsselskabet Vævervej 1 A/S

Vævervej 1, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 76 44 67

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026.

---

Claus Winum Ricken

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Vævervej 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. april 2026

## Direktion

Claus Winum Ricken

## Bestyrelse

Hans Peter Alnor  
Formand

Claus Winum Ricken

Trine Aaris Ricken

## Til aktionæren i Ejendomsselskabet Vævervej 1 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vævervej 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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.

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Viborg, den 10. april 2026

## Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne30145

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Vævervej 1 A/S  
Vævervej 1  
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 76 44 67  
Stiftet: 15. september 2008  
Hjemsted: Viborg Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Hans Peter Alnor, Formand  
Claus Winum Ricken  
Trine Aaris Ricken

**Direktion**

Claus Winum Ricken

**Revision**

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2025, udviser et resultat på 436.138 kr. mod 594.670 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 8.998.797 kr.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vævervej 1 A/S 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger relateret til ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på 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.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg 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:

	Brugstid
Bygninger (grund og restværdi er vurderet til 75% af anskaffessummen)	40 år

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 afskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vævervej 1 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter realkreditgæld, gæld til leverandør og tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>709.379</b>	<b>917.012</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.646	-53.647
<b>Driftsresultat</b>	<b>655.733</b>	<b>863.365</b>
Andre finansielle indtægter	278	2.533
2 Øvrige finansielle omkostninger	-96.427	-103.090
<b>Resultat før skat</b>	<b>559.584</b>	<b>762.808</b>
3 Skat af årets resultat	-123.446	-168.138
<b>Årets resultat</b>	<b>436.138</b>	<b>594.670</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	436.138	594.670
<b>Disponeret i alt</b>	<b>436.138</b>	<b>594.670</b>

## Balance 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	<u>15.545.452</u>	<u>15.599.097</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.545.452</u>	<u>15.599.097</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.545.452</u></b>	<b><u>15.599.097</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>25.192</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>25.192</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.545.452</u></b>	<b><u>15.624.289</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Overført resultat	<u>8.398.797</u>	<u>7.962.659</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.998.797</u></b>	<b><u>8.562.659</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>2.549.000</u>	<u>2.525.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.549.000</u></b>	<b><u>2.525.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut	1.749.211	2.106.931
Deposita	284.706	366.060
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>738.892</u>	<u>603.731</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.772.809</u>	<u>3.076.722</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	358.000	672.000
Gæld til pengeinstitutter	518.655	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	120.000	467.740
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	99.446	144.138
Anden gæld	<u>111.745</u>	<u>159.030</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.224.846</u>	<u>1.459.908</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.997.655</u></b>	<b><u>4.536.630</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.545.452</u></b>	<b><u>15.624.289</u></b>

1 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	600.000	7.367.989	7.967.989
Overført ifølge resultatdisponering	0	594.670	594.670
Egenkapital 1. januar 2025	<u>600.000</u>	<u>7.962.659</u>	<u>8.562.659</u>
Overført ifølge resultatdisponering	0	436.138	436.138
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>8.398.797</u></b>	<b><u>8.998.797</u></b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>		
<b>1. Medarbejderforhold</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.479	40.941		
Andre finansielle omkostninger	<u>67.948</u>	<u>62.149</u>		
	<b><u>96.427</u></b>	<b><u>103.090</u></b>		
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	99.446	144.138		
Årets regulering af udskudt skat	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>		
	<b><u>123.446</u></b>	<b><u>168.138</u></b>		
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>		
<b>4. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	<u>18.715.666</u>	<u>18.715.666</u>		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>18.715.666</u></b>	<b><u>18.715.666</u></b>		
Afskrivninger primo	-3.116.569	-3.062.923		
Årets afskrivninger	<u>-53.645</u>	<u>-53.646</u>		
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b><u>-3.170.214</u></b>	<b><u>-3.116.569</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.545.452</u></b>	<b><u>15.599.097</u></b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b><u>31/12 2025</u></b>	<b><u>fristet gæld</u></b>	<b><u>31/12 2025</u></b>	<b><u>efter 5 år</u></b>
Gæld til realkreditinstitut	2.107.211	358.000	1.749.211	259.000
Deposita	284.706	0	284.706	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>738.892</u>	<u>0</u>	<u>738.892</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.130.809</u></b>	<b><u>358.000</u></b>	<b><u>2.772.809</u></b>	<b><u>259.000</u></b>

### 6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.107 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.544 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 6 mio. kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, som udviser en gæld på 519 t.kr. på balancedagen. Skadesløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Eventualforpligtelser:

Der er indgået en administrationsaftale med Ricken A/S, om et honorar på 8 t.kr. månedligt, som løber frem til d. 31/12 2026.

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CWR Holding ApS, CVR-nr. 21065137, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.