Revisionråd
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Vævergyden ApS

Bygmestervej 29, 5750 Ringe

CVR-nr. 36 54 66 70

Årsrapport

1. maj 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2024.

Hans Erik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. juni 2024 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 23. september 2024

Direktion

Hans Erik Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Vævergyden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vævergyden ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. juni 2024 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 revisorers 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 23. september 2024

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vævergyden ApS Bygmestervej 29 5750 Ringe	
	CVR-nr.:	36 54 66 70
	Stiftet:	18. februar 2015
	Hjemsted:	Ringe
	Regnskabsår:	1. maj - 30. juni
Direktion	Hans Erik Jørgensen	
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 7,83%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.670.037 mod 2.207.854 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.900.871 mod 829.412 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Selskabet har i årets løb erhvervet egne anparter på nom. 25.000, svarende til 50% af virksomhedskapitalen. Købesummen udgør 3.265.748 kr., som er indregnet i egenkapitalens frie reserver. Erhvervelsen er sket i forbindelse med ændringer i selskabets ejerkreds.

De erhvervede egne aktier er i selskabets beholdning ved regnskabsårets afslutning.

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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. maj 2023 - 30. juni 2024. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende 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 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 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme”.

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 diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vævergyden ApS 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Resultatopgørelse

Note		1/5 2023 - 30/6 2024	1/5 2022 - 30/4 2023
	Bruttofortjeneste	**1.670.037**	**2.207.854**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.173.179	482.024
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-26.000
	Driftsresultat	**2.843.216**	**2.663.878**
	Andre finansielle indtægter	1.745.462	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-2.257.838	-1.595.122
	Resultat før skat	**2.330.840**	**1.068.756**
1	Skat af årets resultat	-429.969	-239.344
	Årets resultat	**1.900.871**	**829.412**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.900.871	829.412
	Disponeret i alt	**1.900.871**	**829.412**

Balance

Aktiver

Note		30/6 2024	30/4 2023
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	39.647.586	44.061.067
	Materielle anlægsaktiver i alt	39.647.586	44.061.067
	Anlægsaktiver i alt	**39.647.586**	**44.061.067**
	Omsætningsaktiver		
	Aktiver bestemt for salg	0	560.000
	Varebeholdninger i alt	0	560.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.361	51.014
	Andre tilgodehavender	807.855	244.327
	Periodeafgrænsningsposter	0	68.472
	Tilgodehavender i alt	829.216	363.813
	Likvide beholdninger	0	123.948
	Omsætningsaktiver i alt	**829.216**	**1.047.761**
	Aktiver i alt	**40.476.802**	**45.108.828**

Balance

Passiver

Note		30/6 2024	30/4 2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	11.207.523	12.572.399
	Egenkapital i alt	**11.257.523**	**12.622.399**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.319.100	2.599.819
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.319.100**	**2.599.819**
	Gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	16.182.090	18.167.087
	Gæld til pengeinstitutter	5.571.309	5.163.486
	Anden gæld	1.400.000	1.400.000
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.153.399	24.730.573
3	Kortfristet del af langfristet gæld	475.584	901.555
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	80.230	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	225.956	224.104
	Gæld til tilknyttede virksomheder	767.447	0
	Selskabsskat	644.872	57.184
	Anden gæld	1.552.691	3.973.194
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.746.780	5.156.037
	Gældsforpligtelser i alt	**26.900.179**	**29.886.610**
	Passiver i alt	**40.476.802**	**45.108.828**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023	50.000	12.572.400	12.622.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.900.871	1.900.871
Køb af egne aktier	0	-3.265.748	-3.265.748
	50.000	**11.207.523**	**11.257.523**

Noter

1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	710.688	72.996
Årets regulering af udskudt skat	-280.719	166.348
	429.969	**239.344**

2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. maj 2023	32.617.737	27.559.465
Tilgang i årets løb	1.544.600	5.058.272
Afgang i årets løb	-4.558.571	0
Kostpris 30. juni 2024	**29.603.766**	**32.617.737**
Regulering til dagsværdi 1. maj 2023	11.443.330	10.961.306
Årets regulering til dagsværdi	1.313.934	482.024
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-2.713.444	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	**10.043.820**	**11.443.330**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**39.647.586**	**44.061.067**

Selskabets investeringsejendomme består af 23 boligejendomme på i alt 6.704 m^2 fordelt på 45 lejemål beliggende på Fyn (21 ejendomme), i Holstebro (1 ejendom) og i Skanderborg (1 ejendom).

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2024	30/4 2023
Afkastkrav	7,83 %	8,21 %

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt afkastkrav på 6,00-7,00% i Odense, 6,00-11,50% på Fyn i øvrigt, 7,50% i Holstebro og 7,00% i Skanderborg. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,83%.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.648 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.331 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.649 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2024	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	16.657.674	475.584	16.182.090	16.213.462
Gæld til pengeinstitutter	5.571.309	0	5.571.309	0
Anden gæld	1.400.000	0	1.400.000	0
	23.628.983	**475.584**	**23.153.399**	**16.213.462**

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 22.529 t.kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. 30. juni 2024 udgør 16.658 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 39.648 t.kr.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 44 56 89 34, CVR-nr. Moes Holding ApS, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskattermv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.