

# **WEYLAND ApS**

Høje Støvring 15  
9530 Støvring

CVR.nr.: 35 63 92 84

## **ÅRSRAPPORT 2021**

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
29. juni 2022

Morten Schødt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>SIDE</u> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                     | 3.          |
| Ledelsespåtegning                       | 4.          |
| Ledelsesberetning                       | 5.          |
| <b>Årsregnskab</b>                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                | 6.          |
| Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021 | 9.          |
| Balance pr. 31/12 2021                  | 10.         |
| Egenkapitalopgørelse                    | 12.         |
| Noter                                   | 13.         |

## Selskabsoplysninger

### Selskab

WEYLAND ApS  
Høje Støvring 15  
9530 Støvring

CVR.nr.: 35 63 92 84

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 14/1 2014

### Direktion

Morten Schødt

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for WEYLAND ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2021 - 31. december 2021.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 29. juni 2022

### Direktion

.....  
Morten Schødt

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

## Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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 tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægter er ekskl. opkrævede bidrag til dækning af forbrugsudgifter.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for, på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021

| Note                                       | <u>2021</u>           | <u>2020</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                   | <b>201.634</b>        | <b>243.815</b>        |
| 1 Personalemkostninger                     | 0                     | 0                     |
| Dagsværdiregulering investeringsejendomme  | <u>31.249</u>         | <u>0</u>              |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>           | <b>232.883</b>        | <b>243.815</b>        |
| Andre finansielle omkostninger             | <u>-85.878</u>        | <u>-60.902</u>        |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>          | <b>147.005</b>        | <b>182.913</b>        |
| 2 Skat af årets resultat                   | <u>-32.571</u>        | <u>-40.634</u>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      | <b><u>114.434</u></b> | <b><u>142.279</u></b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |                       |                       |
| Overført resultat                          | <u>114.434</u>        | <u>142.279</u>        |
| <b>I ALT</b>                               | <b><u>114.434</u></b> | <b><u>142.279</u></b> |

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Aktiver**

| <u>Note</u>                           | <u>2021</u>             | <u>2020</u>             |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 3 Investeringsejendomme               | <u>8.558.961</u>        | <u>5.858.861</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b><u>8.558.961</u></b> | <b><u>5.858.861</u></b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b><u>8.558.961</u></b> | <b><u>5.858.861</u></b> |
| <br>                                  |                         |                         |
| Likvide beholdninger                  | <u>0</u>                | <u>6.455</u>            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b><u>0</u></b>         | <b><u>6.455</u></b>     |
| <br>                                  |                         |                         |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b><u>8.558.961</u></b> | <b><u>5.865.316</u></b> |

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Passiver**

| <u>Note</u>  | <u>2021</u>             | <u>2020</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital   | 50.000                  | 50.000                  |
| Gældskonvertering  | 500.000                 | 0                       |
| Overført resultat  | <u>1.453.444</u>        | <u>1.339.010</u>        |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>   | <b><u>2.003.444</u></b> | <b><u>1.389.010</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| 2 Udskudt skat   | <u>181.020</u>          | <u>174.145</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                                | <b><u>181.020</u></b>   | <b><u>174.145</u></b>   |
| <br>   |                         |                         |
| 4 Anden langfristet gæld   | <u>4.670.791</u>        | <u>3.184.013</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>4.670.791</u></b> | <b><u>3.184.013</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld                              | 392.400                 | 227.200                 |
| Gæld til pengeinstitutter  | 581.640                 | 0                       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                  | 695.677                 | 841.338                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | <u>33.989</u>           | <u>49.610</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>1.703.706</u></b> | <b><u>1.118.148</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                                     | <b><u>6.374.497</u></b> | <b><u>4.302.161</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  | <b><u>8.558.961</u></b> | <b><u>5.865.316</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| 5 Eventualforpligtelser  |                         |                         |
| 6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser                              |                         |                         |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

|                   | <u>1/1 2021</u>         | <u>Overført i året</u> | <u>Udbetalt<br/>udbytte</u> | <u>Forslag til<br/>resultat-<br/>disponering</u> | <u>31/12 2021</u>       |
|-------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|--|-------------------------|
| Anpartskapital    | 50.000                  | 0                      | 0                           | 0  | 50.000                  |
| Gældskonvertering | 0                       | 500.000                | 0                           | 0  | 500.000                 |
| Overført resultat | 1.339.010               | 0                      | 0                           | 114.434  | 1.453.444               |
|                   | <b><u>1.389.010</u></b> | <b><u>500.000</u></b>  | <b><u>0</u></b>             | <b><u>114.434</u></b>                            | <b><u>2.003.444</u></b> |

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

| <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------|-------------|
| <u>0</u>    | <u>0</u>    |

### Note 2 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af udskudt skat

| <u>2021</u>   | <u>2020</u>   |
|---------------|---------------|
| 25.696        | 40.634        |
| <u>6.875</u>  | <u>0</u>      |
| <u>32.571</u> | <u>40.634</u> |

### Note 3 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 6 stk. ejerlejligheder.

Dagsværdien af ejerlejligheder er opgjort på baggrund af markedsværdien uden lejer, da et salg altid gennemføres uden lejer.

Der er ikke brugt ekstern vurderingsmand i forbindelse med værdiansættelsen.

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Handelsbanken  
Fælleslån - Tornstedsgade 7  
Aktivrede låneomkostninger  
Anden langfristet gæld  
Deposita og forudbetalt leje

| <u>2021</u>                         | <u>2020</u>      |
|-------------------------------------|------------------|
| 4.893.953                           | 3.183.048        |
| 14.572                              | 17.486           |
| -67.101                             | -20.776          |
| 135.000                             | 135.000          |
| <u>86.767</u>                       | <u>96.455</u>    |
| Gæld i alt                          | 5.063.191        |
| Kortfristet del (1. års afdrag)     | <u>-392.400</u>  |
| Langfristet gæld                    | <u>3.184.013</u> |
| <br>                                |                  |
| Heraf forfalder efter mere end 5 år | <u>3.108.953</u> |
|                                     | <u>2.055.646</u> |

### Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Schodt Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## NOTER

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

---

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 8.558.961. Gælden udgør pr. 31.12.2021 kr. 5.475.493

Desuden er der pant i ejendomme for kr. 60.000 over for ejerforeninger.