

WEYLAND ApS

Høje Støvring 15
9530 Støvring

CVR.nr.: 35 63 92 84

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
2. marts 2023

Morten Schødt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	9.
Balance pr. 31/12 2022	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

WEYLAND ApS
Høje Støvring 15
9530 Støvring

CVR.nr.: 35 63 92 84

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 14/1 2014

Direktion

Morten Schødt

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 2. marts 2023

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 2022 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

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergangen til lejer har fundet sted.

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 deklareres.

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 nettorealisationseværdi 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 omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme fastsættes, hvis muligt, ud fra handelspriser på tilsvarende ejendomme. Hvis ikke det er muligt, vurderes dagsværdien ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav eller ud fra markedsværdier af tilsvarende ejendomme typisk for ejerlejligheder eller enfamiliehuse.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag for salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, der ikke indregnes som kapitalandele, indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdien (børskursen) på balancedagen.

Likvide beholdninger

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

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 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.

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 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. 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 2022 - 31/12 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	360.041	201.634
1 Personalemkostninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>31.249</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	360.041	232.883
Andre finansielle omkostninger	<u>-181.465</u>	<u>-85.878</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	178.576	147.005
2 Skat af årets resultat	<u>-39.270</u>	<u>-32.571</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>139.306</u>	<u>114.434</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Gældskonvertering	-500.000	0
Overført resultat	<u>639.306</u>	<u>114.434</u>
I ALT	<u>139.306</u>	<u>114.434</u>

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Investeringsejendomme	8.558.961	8.558.961
Materielle anlægsaktiver i alt	8.558.961	8.558.961
Øvrige finansielle anlægsaktiver	61.567	67.101
Finansielle anlægsaktiver i alt	61.567	67.101
ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.620.528	8.626.062
Andre værdipapirer og kapitalandele	528.351	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt	528.351	0
Likvide beholdninger	7.912	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	536.263	0
AKTIVER I ALT	9.156.791	8.626.062

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Gældskonvertering	949.086	500.000
Overført resultat	2.092.750	1.453.444
EGENKAPITAL I ALT	3.091.836	2.003.444
2 Udskudt skat	181.020	181.020
Hensatte forpligtelser i alt	181.020	181.020
4 Anden langfristet gæld	5.555.074	4.737.892
Periodeafgrænsningsposter	15.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.570.074	4.737.892
4 Kortfristet del af langfristet gæld	268.762	392.400
Gæld til pengeinstitutter	0	581.640
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	695.677
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	45.099	33.989
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	313.861	1.703.706
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.883.935	6.441.598
PASSIVER I ALT	9.156.791	8.626.062
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	0	50.000
Gældskonvertering	500.000	449.086	0	0	949.086
Overført resultat	1.453.444	500.000	0	139.306	2.092.750
	<u>2.003.444</u>	<u>949.086</u>	<u>0</u>	<u>139.306</u>	<u>3.091.836</u>

NOTER

Note 1 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2022	2021
0	0

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af udskudt skat

2022	2021
39.270	25.696
0	6.875
39.270	32.571

Note 3 - Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme består af en række 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 - Anden langfristet gæld

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristet gæld	5.737.069	268.762	5.468.307	4.031.904
Deposita og forudbetalt leje	86.767	0	86.767	0
	5.823.836	268.762	5.555.074	4.031.904

Note 5 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	528.351	0	47.253
	528.351	0	47.253

NOTER

Note 6 - 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 8,558.961. Gælden udgør pr. 31.12.2022 kr. 5.630.539.

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