



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Weisleder Ejendomme ApS**  
**Håndværkervænget 2**  
**4200 Slagelse**

CVR-nummer 38237934

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2021**  
(5. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2021	12
Anvendt regnskabspraksis	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Weisleder Ejendomme ApS Håndværkervænget 2 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 38 23 79 34
<b>Direktion</b>	Michael Nick Weisleder
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Mariendals Alle 29 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Weisleder Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Weisleder Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 revisorerets 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Slagelse, den 30. maj 2022

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD  
registreret revisor  
mne12357

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af opkøb, istandsættelse og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

**AKTIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2 Investeringsejendomme	35.736.091	34.496.197
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>35.736.091</b>	<b>34.496.197</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>35.736.091</b>	<b>34.496.197</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	9.996	104.851
Udskudt skatteaktiv	0	319.674
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>9.996</b>	<b>424.525</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>9.996</b>	<b>424.525</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>35.746.087</b>	<b>34.920.722</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

**PASSIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital	5.050.000	5.050.000
Overført resultat	3.720.827	2.893.103
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>8.770.827</b>	<b>7.943.103</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	18.433	0
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>18.433</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	7.735.167	8.033.565
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.735.167</b>	<b>8.033.565</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	299.216	298.118
Kreditinstitutter	5.753.356	5.399.250
Selskabsskat	13.730	54.416
Anden gæld	1.426.396	1.693.288
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	11.728.962	11.498.982
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.221.660</b>	<b>18.944.054</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>26.956.827</b>	<b>26.977.619</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>35.746.087</b>	<b>34.920.722</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital primo	5.050.000	5.050.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>5.050.000</b>	<b>5.050.000</b>
Overført resultat, primo	2.893.102	1.710.169
Årets resultat	827.725	1.182.934
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>3.720.827</b>	<b>2.893.103</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>8.770.827</b>	<b>7.943.103</b>

**NOTER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	240.891	268.674
Andre omkostninger til social sikring	379	1.325
	<u>241.270</u>	<u>269.999</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris, primo		35.992.912
Tilgang i årets løb		1.649.625
Afgang i årets løb		0
		<u>37.642.537</u>
Kostpris 31. december 2021		37.642.537
Af-/nedskrivninger, primo		-1.496.715
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		-409.731
		<u>-1.906.446</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021		-1.906.446
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b><u>35.736.091</u></b>

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	8.034.383	299.216	6.543.007
	<u>8.034.383</u>	<u>299.216</u>	<u>6.543.007</u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst pantebrev nom. kr. 8.707.000 med en restgæld på kr. 8.034.383 pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi 31/12 2021 på kr. 8.759.824. Herudover er der ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Weisleder Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.







Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Weisleder

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-793884650101 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 07:09:43  
Underskrevet med NemID

## Helle Ebsen

Som Revisor  
RID: 1191579486709 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 07:20:07  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

TThis is do or mean th asse signatur Agreement HID 55e3086483121721778168049

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## René Rasmussen

---

Som Dirigent

RID: 58183972

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 07:48:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5a4d84SQYZH247872549