



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

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

CVR nummer 38237934

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2019**  
(3. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2020

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2019	11
Anvendt regnskabspraksis	13

**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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Weisleder Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den        /        2020

**Direktion**

Michael Nick Weisleder

## 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 / 2020

**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.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.251.233</b>	<b>1.805.935</b>
1 Personaleomkostninger	-240.000	-100.000
Afskrivninger	-397.214	-408.143
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.614.019</b>	<b>1.297.792</b>
Andre finansielle omkostninger	-861.234	-478.628
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>752.785</b>	<b>819.164</b>
Skat af årets resultat	-167.712	-180.495
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>585.073</b>	<b>638.669</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	585.073	638.669
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>585.073</b>	<b>638.669</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

**AKTIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
2 Investeringsejendomme	34.398.149	32.110.442
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>34.398.149</b>	<b>32.110.442</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>34.398.149</b>	<b>32.110.442</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	4.394	58.127
Udskudt skatteaktiv	239.931	183.969
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>244.325</b>	<b>242.096</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>55.154</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>244.325</b>	<b>297.250</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>34.642.474</b>	<b>32.407.692</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**

**PASSIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Virksomhedskapital	5.050.000	5.050.000
Overført resultat	1.710.169	1.125.096
	<hr/>	<hr/>
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>6.760.169</b>	<b>6.175.096</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	8.324.628	8.563.045
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.324.628</b>	<b>8.563.045</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	306.135	226.150
Kreditinstitutter	1.419.041	5.226.528
Selskabsskat	103.674	261.404
Anden gæld	6.455.314	1.163.219
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	11.273.513	10.792.250
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.557.677</b>	<b>17.669.551</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>27.882.305</b>	<b>26.232.596</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>34.642.474</b>	<b>32.407.692</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	240.000	100.000
	<u>240.000</u>	<u>100.000</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris, primo		31.983.753
Tilgang i årets løb		3.507.881
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2019		<u>35.491.634</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-696.271
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		-397.214
Af-/nedskrivninger 31. december 2019		<u>-1.093.485</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><b>34.398.149</b></u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	5.050.000	0	5.050.000
Overført resultat	1.125.096	585.073	1.710.169
	<u>6.175.096</u>	<u>585.073</u>	<u>6.760.169</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	8.630.763	306.135	7.111.219
	<u>8.630.763</u>	<u>306.135</u>	<u>7.111.219</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst pantebrev nom. kr. 8.707.000 med en restgæld på kr. 8.630.763 pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi 31/12 2019 på kr. 8.958.365. Herudover er der ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Weisleder Ejendomme ApS for 2019 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsejendomme	50 år	15.630.990 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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: 29-04-2020 kl.: 12:36:21  
Underskrevet med NemID

## Helle Ebsen

---

Som Revisor  
RID: 1191579486709 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2020 kl.: 12:53:56  
Underskrevet med NemID

## René Rasmussen

---

Som Dirigent  
RID: 58183972 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2020 kl.: 13:27:56  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: dde8415exqqW57231330

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).