



**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Ziegler Holding ApS**  
c/o Bent Ziegler, Tuborg Havnepark 7, 6., 2900 Hellerup

CVR-nr. 20 08 17 75

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2019.

**Bent Ziegler**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ziegler Holding 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. marts 2019

**Direktion**

Bent Ziegler



## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

Til kapitalejeren i Ziegler Holding ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ziegler Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. marts 2019

### Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne10850



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ziegler Holding ApS c/o Bent Ziegler Tuborg Havnepark 7, 6. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 20 08 17 75
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Ziegler
<b>Revisor</b>	Baagøe   Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ziegler Holding 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.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt 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 administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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.

## Balancen

### **Investeringsjendomme**

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

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”.

Investeringsjendomme 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 ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 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 nettorealisationstværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>71.391</b>	<b>93</b>
2 Personaleomkostninger	-597.996	-564
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-526.605</b>	<b>-471</b>
Andre finansielle indtægter	2.062.418	2.712
Øvrige finansielle omkostninger	-3.566.375	-2
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.030.562</b>	<b>2.239</b>
3 Skat af årets resultat	0	-491
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.030.562</b>	<b>1.748</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	106
Overføres til overført resultat	0	1.642
Disponeret fra overført resultat	-2.138.562	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.030.562</b>	<b>1.748</b>



## Balance 31. december

---

Aktiver		2018	2017
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	9.800.000	9.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.800.000	9.800
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.800.000</b>	<b>9.800</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	110.000	0
	Andre tilgodehavender	365.476	252
	Periodeafgrænsningsposter	5.000	5
	Tilgodehavender i alt	480.476	257
	Andre værdipapirer og kapitalandele	53.938.284	56.338
	Værdipapirer i alt	53.938.284	56.338
	Likvide beholdninger	315.546	677
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>54.734.306</b>	<b>57.272</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>64.534.306</b>	<b>67.072</b>



## Balance 31. december

	2018	2017
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
5 Overført resultat	63.702.977	65.842
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	106
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>63.935.977</b>	<b>66.073</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	53.000	53
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>53.000</b>	<b>53</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	35
Selskabsskat	0	431
Anden gæld	545.329	480
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	545.329	946
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>545.329</b>	<b>946</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>64.534.306</b>	<b>67.072</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i værdipapirer.

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	594.872	559
Andre omkostninger til social sikring	3.124	5
	<u>597.996</u>	<u>564</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>491</u>
	<u>0</u>	<u>491</u>

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 445 t.kr., der hviler på fremført skattemæssigt underskud. Den udskudte skat er ikke aktiveret på grund af usikkerhed om udnyttelsen inden for 3-5 år.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	9.558.400	9.558
Kostpris 31. december 2018	<u>9.558.400</u>	<u>9.558</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	<u>241.600</u>	<u>242</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>241.600</u>	<u>242</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>9.800.000</u>	<u>9.800</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

---

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	65.841.539	64.199
Årets overførte overskud eller underskud	-2.138.562	1.643
	<u>63.702.977</u>	<u>65.842</u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2018	105.800	52
Udbytte for regnskabsåret	108.000	106
Udloddet udbytte	-105.800	-52
	<u>108.000</u>	<u>106</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er over for ejerforening afgivet pantebrev, 39 t.kr. med sikkerhed i selskabets investeringsejendom, der har en bogført værdi på 9.800 t.kr.		