



## Zaggi Holding A/S

Strandvejen 34 A  
6000 Kolding  
CVR-nr. 25083539

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.05.2024

---

**Ole Bjørn Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Zaggi Holding A/S  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 25083539  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Helle Fløjgaard Christensen, formand  
Ole Bjørn Christensen  
Jens Hedegaard

## Direktion

Ole Bjørn Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Zaggi Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.05.2024

## Direktion

**Ole Bjørn Christensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Helle Fløjgaard Christensen**  
formand

**Ole Bjørn Christensen**

**Jens Hedegaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Zaggi Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Zaggi Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 27.05.2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme og anden formuevirksomhed.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>154.410</b>	<b>7.271</b>
Af- og nedskrivninger		0	(17.841)
<b>Driftsresultat</b>		<b>154.410</b>	<b>(10.570)</b>
Andre finansielle indtægter		129	0
Andre finansielle omkostninger	1	(165.950)	(116.422)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(11.411)</b>	<b>(126.992)</b>
Skat af årets resultat		1.257	3.925
<b>Årets resultat</b>		<b>(10.154)</b>	<b>(123.067)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(10.154)	(123.067)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(10.154)</b>	<b>(123.067)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		3.912.282	3.672.100
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.912.282</b>	<b>3.672.100</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.912.282</b>	<b>3.672.100</b>
Andre tilgodehavender		32.882	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	24.013
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.882</b>	<b>24.013</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7	7
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.425</b>	<b>6.562</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>67.314</b>	<b>30.582</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.979.596</b>	<b>3.702.682</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		491.649	501.803
<b>Egenkapital</b>		<b>991.649</b>	<b>1.001.803</b>
Udskudt skat		0	1.257
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.257</b>
Bankgæld		2.485.814	2.497.169
Deposita		115.215	97.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.317	82.317
Gæld til associerede virksomheder		289.657	11.908
Anden gæld		14.944	10.933
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.987.947</b>	<b>2.699.622</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.987.947</b>	<b>2.699.622</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.979.596</b>	<b>3.702.682</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	501.803	1.001.803
Årets resultat	0	(10.154)	(10.154)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>491.649</b>	<b>991.649</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	11.762	0
Renteomkostninger i øvrigt	154.188	116.367
Valutakursreguleringer	0	55
	<b>165.950</b>	<b>116.422</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.672.100
Tilgange	240.182
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.912.282</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.912.282</b>

Ejendommen er en bolig beliggende i Haderslev.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 3.912 t.kr.

Det anvendte afkastkrav er på 5,5%. En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 62 t.kr

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.500 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør 3.894 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets beholdning af ejendomme har hidtil været indregnet som "grunde og bygninger" målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger.

Selskabet har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis, således ejendomme fremadrettet indregnes som "investeringsejendomme" målt til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen, idet dette vurderes at give et mere retvisende billede.

Selskabets ejendom havde ved ændringen en kostpris på 3.672 t.kr., og havde efter den hidtidige måling til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger en forventet levetid på 50.

Ved overførsel af ejendommen til "investeringsejendomme" målt til dagsværdi udgjorde markedsværdien af ejendommen 3.672 t.kr.

Efterfølgende er ejendommen blevet reguleret til dagsværdi for 3.912 t.kr., som følger af tilgange for 240 t.kr.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte ændringer, har der ikke været ændringer til anvendt regnskabspraksis i øvrigt.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under

fremstilling, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme m.v. indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.