



**Zigas1 ApS  
Hesbjergvænget 42  
5230 Odense M**

**CVR-nummer: 26485452**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2020 til 30. juni 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/12 2021

---

**Poul Erik Madsen**  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14



*Zigas1 ApS*

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Zigas1 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 9. december 2021

### **Direktion**

Poul Erik Madsen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Zigas1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Zigas1 ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Odense M, den 9. december 2021  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16645699

Morten Damgaard Møller  
Statsautoriseret revisor  
mne23413



**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Zigas1 ApS  
Hesbjergvænget 42  
5230 Odense M

E-mail: pem@zigas.dk

CVR-nr.: 26 48 54 52  
Stiftet: 7. januar 2002  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Poul Erik Madsen

**Pengeinstitut**

Arbejdernes Landsbank  
Torvegade 3  
5000 Odense C

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Bredbjergvej 46  
5230 Odense M



## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i koncernens 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. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

	2020/21	2019/20 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>21.177</b>	<b>-86</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>21.177</b>	<b>-86</b>
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.237.477	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.258.654</b>	<b>-86</b>
Andre finansielle indtægter .....	7.022	0
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	31.000	30
Andre finansielle omkostninger.....	-42.686	-2
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.253.990</b>	<b>-58</b>
3 Skat af årets resultat.....	23.975	9
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.277.965</b>	<b>-49</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	160.000	0
Overført resultat.....	1.117.965	-49
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.277.965</b>	<b>-49</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020 tkr.
4 Grunde og bygninger .....	3.387.621	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.387.621</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.387.621</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	399.090	831
Selskabsskat .....	32.598	69
Andre tilgodehavender .....	58.372	6
Udskudt skatteaktiv .....	110.000	110
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>600.060</b>	<b>1.016</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>22.753</b>	<b>18</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>622.813</b>	<b>1.034</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.010.434</b>	<b>1.034</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
PASSIVER**

	2021	2020 tkr.
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	1.884.959	767
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.009.959</b>	<b>892</b>
Prioritetsgæld.....	1.608.880	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	52.350	0
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.661.230</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	56.000	0
Kreditinstitutter.....	4.552	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	224.837	0
Anden gæld.....	16.369	117
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	12.487	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>339.245</b>	<b>142</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.000.475</b>	<b>142</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.010.434</b>	<b>1.034</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	766.994	816
Årets resultat .....	1.277.965	-49
Foreslået udbytte.....	-160.000	0
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.884.959</b>	<b>767</b>
Ekstraordinært udbytte .....	160.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte .....	-160.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.009.959</b>	<b>892</b>



## NOTER

	2020/21	2019/20 tkr.
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.237.477	0
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....</b>	<b>1.237.477</b>	<b>0</b>
<b>2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renteindtægt, Zigas ApS .....	11.800	14
Renteindtægt, Mocow ApS.....	12.979	12
Renteindtægt, PBH 27.407 ApS .....	6.221	4
<b>Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt .....</b>	<b>31.000</b>	<b>30</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	-23.975	-9
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-23.975</b>	<b>-9</b>



## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgang i årets løb .....	2.150.144
Kostpris 30. juni 2021	2.150.144
Årets opskrivninger .....	1.237.477
Opskrivninger 30. juni 2021	1.237.477
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3.387.621</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2021/22.

	2020/21
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	3.387.621
Afkastkrav	4,75%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	18%

Hvis afkastkravet stiger med 1% vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 2.798.470, hvis afkastkravet falder med 1%, vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 4.290.987.

Renteniveauet på udlejningsejendommens placering ligger på mellem 4,25% og 5,25%. Baseret på dette, kan værdiansættelsen accepteres.

**NOTER**

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	1.664.880	56.000	1.450.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	52.350	0	0
	<u>1.717.230</u>	<u>56.000</u>	<u>1.450.000</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har et uudnyttet skattemæssigt underskud på kr. 2.792.868 til modregning i fremtidig indtjening. Skatteaktivet udgør kr. 614.431, hvoraf der er aktiveret kr. 110.000.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditpantebrev kr. 2.054.800, med en restgæld på kr. 1.664.880 er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 3.387.621.

Herudover er der deponeret ejerpantebrev i ovenstående grunde og bygninger på kr. 631.000 med en restgæld på kr. 0.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Zigas1 ApS for 2020/21 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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PBH 27.407 ApS (administrationsselskab) samt øvrige selskaber i koncernen. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Poul Erik Madsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-943629603355

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-12-09 13:02:48 UTC

NEM ID 

## Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-12-09 14:03:13 UTC

NEM ID 

## Poul Erik Madsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-943629603355

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-12-09 14:12:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ABH26-UUPAZ-LJKDJ-UTO4B-C766N-EJF76

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>