

ZETHNER BYGGERÅDGIVNING ApS

Skovvænget 18,

2970 Hørsholm

CVR-nr. 28116675

Årsrapport

01-01-2019 - 31-12-2019

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-03-2020

Jesper Feldborg Zethner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

ZETHNER BYGGERÅDGIVNING ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ZETHNER BYGGERÅDGIVNING ApS Skovvænget 18, 2970 Hørsholm
Telefon	45 51 28 15 05
E-mail	jfz@zethner.net
CVR-nr.	28116675
Stiftelsesdato	30-06-2004
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Direktion	Jesper Feldborg Zethner , Adm. direktør
Regnskabsassistance	AP-PROVED ApS Rådgivning & mangement Registreret revisor - deponeret Lyngbækgårds Alle 10 2990 Nivå CVR-nr.: 36089377
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for ZETHNER BYGGERÅDGIVNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 22-02-2020

Direktion

Jesper Feldborg Zethner
Adm. direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udvikling og gennemførelse af ejendomsentrepriser, køb, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 697.617, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 2.104.408, og en egenkapital på kr. 1.685.918.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for ZETHNER BYGGERÅDGIVNING ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og autodrift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Koncessioner, patenter, licenser, varemærker og lignende rettigheder	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder licenser og erhvervede rettigheder mv. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste		1.146.770	483.717
Personaleomkostninger	1	-294.678	-286.977
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.657	-18.820
Driftsresultat		837.435	177.920
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-17.084	43.030
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		82.135	60.315
Andre finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger		-6.797	-20.158
Resultat før skat		895.689	261.107
Skat af årets resultat	3	-198.072	-54.129
Årets resultat		697.617	206.978
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-17.084	43.030
Overført resultat		-785.299	163.948
Resultatdisponering		697.617	206.978

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
Aktiver			
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	4	11.971	20.470
Immaterielle anlægsaktiver		11.971	20.470
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	11.599	20.577
Materielle anlægsaktiver		11.599	20.577
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6, 7	152.343	169.427
Andre tilgodehavender		0	12.000
Finansielle anlægsaktiver		152.343	181.427
Anlægsaktiver		175.913	222.474
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.700	103.681
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.642.414	1.133.927
Periodeafgrænsningsposter		5.383	25.796
Tilgodehavender		1.729.497	1.263.404
Likvide beholdninger		198.998	0
Omsætningsaktiver		1.928.495	1.263.404
Aktiver		2.104.408	1.485.878

ZETHNER BYGGERÅDGIVNING ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
Passiver			
Virksomhedskapital	8	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9	27.343	44.427
Overført resultat	10	33.575	818.873
Udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Egenkapital		1.685.918	988.300
Hensættelser til udskudt skat		869	6.627
Hensatte forpligtelser		869	6.627
Gæld til banker		0	184.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.551	167.405
Selskabsskat		203.841	56.265
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		173.229	74.480
Periodeafgrænsningsposter		5.000	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser		417.621	490.951
Gældsforpligtelser		417.621	490.951
Passiver		2.104.408	1.485.878
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Ejerskab	13		
Nærtstående parter	14		

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	257.364	268.864
Pensioner	35.408	15.908
Andre omkostninger til social sikring	1.906	2.205
	294.678	286.977
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet har valgt ikke særskilt at oplyse gager og vederlag til ledelsen.		
2. Finansielle indtægter		
Tilknyttede virksomheder	<u>82.135</u>	<u>60.315</u>
	82.135	60.315
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	203.830	56.254
Hensat til udskudt skat, regulering	<u>-5.758</u>	<u>-2.125</u>
	198.072	54.129
4. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		
Kostpris primo	<u>42.498</u>	<u>42.498</u>
Kostpris ultimo	42.498	42.498
Af- og nedskrivninger primo	-22.028	-13.528
Årets afskrivninger	<u>-8.499</u>	<u>-8.500</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	-30.527	-22.028
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.971	20.470
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	82.599	82.599
Afgang i årets løb	<u>-18.802</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	63.797	82.599
Af- og nedskrivninger primo	-62.023	-51.703
Årets afskrivninger	<u>-6.157</u>	<u>-10.320</u>
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>15.981</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	-52.199	-62.023
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.598	20.576

Noter

	2019	2018
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	125.000	125.000
Kostpris ultimo	125.000	125.000
Opskrivninger primo	44.427	1.397
Årets resultat	-17.084	43.030
Opskrivninger ultimo	27.343	44.427
Regnskabsmæssig værdi ultimo	152.343	169.427

7. Oplysning om kapitalandel i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
SV 18 ApS	Hørsholm	100,00	152.349	-17.084
			152.349	-17.084

8. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	44.427	501.397
Årets tilgang	-17.084	43.030
Deklareret udbytte	0	-500.000
Saldo ultimo	27.343	44.427

10. Overført resultat

Saldo primo	818.873	154.922
Årets tilgang	714.702	163.951
Modtaget udbytte	0	500.000
Foreslået udbytte for året	-1.500.000	0
Saldo ultimo	33.575	818.873

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har indgået leasingaftale på markedsvilkår og med udløb den 01.09.2020. Forpligtigelsen udgør maksimalt DKK 91.839.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser pr. balancedagendagen.

Noter

2019

2018

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.

13. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Zethner Holding ApS

Hjemmehørende i Hørsholm kommune

14. Nærtstående parter

Nærtstående parter

Zethner Holding ApS

c/o Jesper Feldborg Zethner

Skovvænget 18

2970 Hørsholm

Hovedansvarshaver med bestemmende indflydelse

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

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.

Jesper Feldborg Zethner

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-526680409546

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2020 kl.: 08:30:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Feldborg Zethner

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-526680409546

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2020 kl.: 08:30:05

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.

This document has esignatur Agreement-ID: a99ce63cYzqn52026785