

# **Zeiler ejendomme ApS**

**Jernbanegade 58  
4000 Roskilde**

**CVR-nr. 36 53 19 24**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. marts 2016

---

Mikkel Zeiler  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 3. februar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. februar - 31. december 2015 for Zeiler 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. februar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. marts 2016

### Direktion

Mikkel Zeiler  
direktør

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### ***Til kapital lejeren i Zeiler ejendomme ApS***

Vi har revideret årsregnskabet for Zeiler ejendomme ApS for regnskabsåret 3. februar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. februar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 21. marts 2016

Plenge Revision  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 35 94 48 85

Morten Plenge  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Zeiler ejendomme ApS  
Jernbanegade 58  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 36 53 19 24  
Regnskabsår: 3. februar - 31. december  
Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Mikkel Zeiler, direktør

### Revision

Plenge Revision  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
Algade 34, 1. th.  
4000 Roskilde

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zeiler ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, og andre driftsindtægter med fradrag af eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	50 år	70 %

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 3. februar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>516.725</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>516.725</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-87.627</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>429.098</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-399.080</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.018</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-8.958</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>21.060</u></b>
Overført overskud		<u>21.060</u>
		<b><u>21.060</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		17.451.220
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>17.451.220</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.451.220</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.741
Andre tilgodehavender		160.098
Udskudt skatteaktiv		28.196
<b>Tilgodehavender</b>		<u>210.035</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>210.035</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>17.661.255</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		<u>21.060</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>71.060</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.284.280
Modtagne forudbetalinger fra kunder		149.840
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.431.208
Deposita		<u>292.701</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>17.158.029</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	269.275
Banker		55.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.141
Sambeskatningsbidrag		37.154
Anden gæld		<u>12.405</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>432.166</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.590.195</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.661.255</u></b>
Hovedaktivitet	1	
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved besiddelse og udlejning af ejendomme og hermed forbunden virksomhed.

	<u>2015</u>
	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.872
Andre finansielle omkostninger	<u>355.208</u>
	<b><u>399.080</u></b>

### 3 Skat af årets resultat

Sambeskatningsbidrag	37.154
Årets udskudte skat	<u>-28.196</u>
	<b><u>8.958</u></b>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 3. februar 2015	0
Tilgang i årets løb	<u>17.538.847</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>17.538.847</u>
Af- og nedskrivninger 3. februar 2015	0
Årets afskrivninger	<u>87.627</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>87.627</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>17.451.220</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 3. februar 2015	0	0	0
Årets resultat	0	21.060	21.060
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>50.000</b>	<b>21.060</b>	<b>71.060</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 3. februar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	12.553.555	269.275	10.825.349
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	149.840	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.431.208	0	0
Deposita	0	292.701	0	0
	<b>0</b>	<b>17.427.304</b>	<b>269.275</b>	<b>10.825.349</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.554, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 17.652.