

# BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDE REVISORER

Revisorhuset  
Bagsværdvej 82  
2800 Kgs. Lyngby  
www.badstedrevision.dk  
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18  
Cvr. nr. 10 83 85 76  
S10 - Kundenr. 11002

## **B. Ziegler Ejendomme ApS**

(CVR nr. 38 19 08 49)

Romancevej 33  
2730 Herlev

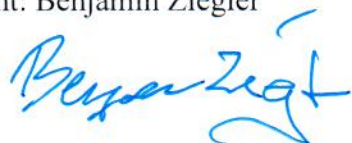
## **Årsrapport 1. januar - 31. december 2019**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Herlev, den 14. september 2020

Dirigent: Benjamin Ziegler



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Revisorserklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4-8
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10-11
Noter til årsregnskabet	12-14

## **LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING**

### **SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme og danden hermed beslægtet virksomhed.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:**

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019 og balance pr. 31. december 2019 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 87.194 og balancen en negativ egenkapital på kr. 123.161.

Ledelsen betragter årets resultat som acceptabelt.

Selskabets egenkapital udgør mindre end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er i en kapitaltabssituation jf. selskabslovens §119. Som følge heraf har ledelsen afholdt en generalforsamling, hvorpå ledelsen har redegjort for den økonomiske stilling samt stillet forslag om hvorledes egenkapitalen kan forbedres.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## **LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat**

### **LEDELSESPÅTEGNING:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for B. Ziegler Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold den beskriver.

Selskabet har fravalgt revision. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 11. september 2020

### **I DIREKTIONEN:**

  
Benjamin Ziegler

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

*Til den daglige ledelse i B. Ziegler Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for B. Ziegler Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorer's Ethiske 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.

Kongens Lyngby, den 11. september 2020

**BADSTED • REVISION ApS**

*RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER*

*cvr. nr. 10 83 85 76*



Palle Corell Badsted  
statsautoriseret revisor  
mne.nr 19673

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for B. Ziegler Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

### **Generelle forhold**

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2019 (balancedagen).

### **Bruttofortjeneste**

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelse, handelsvarer mv. er juridisk leveret og hvis indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### GENERELLE FORHOLD:

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.

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10-50 år	881.367
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### TILGODEHAVENDER:

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



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE**

### **SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skattekrav under sambeskatningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (netto realisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### 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 finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> T.DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE:</b>	1	<b>241.797</b>	<b>8</b>
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	2	-54.528	-49
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:</b>		<b>187.269</b>	<b>-41</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-25.500	-34
Finansielle omkostninger		-74.575	-98
<b>RESULTAT FØR SKAT:</b>		<b>87.194</b>	<b>-173</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT:</b>		<b>87.194</b>	<b>-173</b>
<b>DER DISPONERES SÅLEDES:</b>			
Overførsel til næste år		87.194	-173
		<b>87.194</b>	<b>-173</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> T.DKK
<b>AKTIVER:</b>			
Grunde og bygninger	3	3.062.550	3.058
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	48.187	15
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.110.737</b>	<b>3.073</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT:</b>		<b>3.110.737</b>	<b>3.073</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	20
Andre tilgodehavender		0	4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>24</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>263.100</b>	<b>89</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:</b>		<b>263.100</b>	<b>113</b>
<b>AKTIVER I ALT:</b>		<b>3.373.837</b>	<b>3.186</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> T.DKK
<b>PASSIVER:</b>			
Anpartskapital		50.000	50
Overført overskud		-173.161	-260
<b>EGENKAPITAL:</b>	5	<b>-123.161</b>	<b>-210</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.541	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		889.562	858
Anden gæld		2.582.895	2.507
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.496.998</b>	<b>3.396</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:</b>		<b>3.496.998</b>	<b>3.396</b>
<b>PASSIVER I ALT:</b>		<b>3.373.837</b>	<b>3.186</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser mv.	8		

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	T.DKK
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Bygninger	47.355	45
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.173	4
	<u>54.528</u>	<u>49</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger</b>		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	3.147.741	3.148
Årets tilgang ved køb	52.822	0
Saldo pr. 31. december 2019	<u>3.200.563</u>	<u>3.148</u>
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	90.658	45
Årets afskrivning	47.355	45
Saldo pr. 31. december 2019	<u>138.013</u>	<u>90</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b>	<u><u>3.062.550</u></u>	<u><u>3.058</u></u>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	T.DKK
<b>4 Materielle anlægsaktiver - andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	19.200	0
Årets tilgang ved køb	40.000	19
Saldo pr. 31. december 2019	<u>59.200</u>	<u>19</u>
 <u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	3.840	0
Årets afskrivning	7.173	4
Saldo pr. 31. december 2019	<u>11.013</u>	<u>4</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b>	 <b><u>48.187</u></b>	 <b><u>15</u></b>
 <b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. januar 2019	50.000	50
	<u>50.000</u>	<u>50</u>
 <b>Overført overskud</b>		
Saldo pr. 1. januar 2019	-260.355	-87
Overført af årets resultat	87.194	-173
	<u>-173.161</u>	<u>-260</u>
	<b><u>-123.161</u></b>	<b><u>-210</u></b>
 <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
I selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 til sikkerhed for kreditinstitutter.		
Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 2.946.951.		

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### **7 Eventualaktiver mv.**

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på kr. 25.603 pr. 31. december 2019.

### **8 Eventualforpligtelser mv.**

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber, og hæfter i denne forbindelse solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.