

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 2021 (5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Herlev, den 23. juni 2022

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 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

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 2021 og balance pr. 31. december 2021 med tilhørende noter, udviser et underskud på kr. 14.282 og balancen en negativ egenkapital på kr. 113.720.

Ledelsen betragter årets resultat som utilfredsstillende.

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 2021 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 14. juni 2022

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 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 14. juni 2022

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 2021 (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 arbejdsydelser, 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 nominel 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 gældsmetode 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 (nettorealisationsværdi).

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 nominal 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> T.DKK
BRUTTOFORTJENESTE:			
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	1	163.349	197
	2	-67.782	-68
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:		<u>95.567</u>	<u>129</u>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-27.446	-27
Andre finansielle omkostninger		-82.403	-79
RESULTAT FØR SKAT:		<u>-14.282</u>	<u>23</u>
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT:		<u><u>-14.282</u></u>	<u><u>23</u></u>
DER DISPONERES SÅLEDES:			
Overførsel til næste år		-14.282	23
		<u>-14.282</u>	<u>23</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> T.DKK
AKTIVER:			
Grunde og bygninger	3	2.961.332	3.012
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	13.841	31
Materielle anlægsaktiver		2.975.173	3.043
ANLÆGSAKTIVER I ALT:		2.975.173	3.043
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.396	0
Tilgodehavender		1.396	0
Likvide beholdninger		660.204	558
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:		661.600	558
AKTIVER I ALT:		3.636.773	3.601

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> T.DKK
PASSIVER:			
Anpartskapital		50.000	50
Overført overskud		-163.720	-150
EGENKAPITAL:		-113.720	-100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.541	21
Gæld til tilknyttede virksomheder		942.320	915
Anden gæld		2.792.632	2.765
Kortfristede gældsforpligtelser		3.750.493	3.701
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:		3.750.493	3.701
PASSIVER I ALT:		3.636.773	3.601
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser mv.	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	T.DKK
Egenkapital		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. januar 2021	50.000	50
	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Overført overskud		
Saldo pr. 1. januar 2021	-149.438	-173
Overført af årets resultat	-14.282	23
	<u>-163.720</u>	<u>-150</u>
	<u>-113.720</u>	<u>-100</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	T.DKK
1 Bruttofortjeneste		
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.		
2 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	50.609	51
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.173	17
	67.782	68
3 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2021	3.200.563	3.201
Saldo pr. 31. december 2021	3.200.563	3.201
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2021	188.622	138
Årets afskrivning	50.609	51
Saldo pr. 31. december 2021	239.231	189
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	2.961.332	3.012
4 Materielle anlægsaktiver - andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2021	59.200	59
Saldo pr. 31. december 2021	59.200	59
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2021	28.186	11
Årets afskrivning	17.173	17
Saldo pr. 31. december 2021	45.359	28
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	13.841	31
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
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. 2.858.247.		

6 Eventualaktiver mv.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på kr. 23.526 pr. 31. december 2021.

7 Eventualforpligtelser mv.

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