

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Zelus ApS

Kertemindevej 68, 5540 Ullerslev

CVR-nr. 38 86 28 47

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2022

Godkendt på generalforsamlingen

Den 31/1 2023

Dirigent Christian Bro Jansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 – 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022 for Zelus ApS.

Årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Der vores opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2023

Direktion

Christian Bro Jansen

Troels Bruun Wad Jørgensen

Preben Hillbrandt Jensen

Revisor erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Zelus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Zelus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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.

Hellerup, den 25. januar 2023

BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR. nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Zelus ApS
38 86 28 47
Kertemindevej 68
5540 Ullerslev
Danmark

CVR nr. 38 86 28 47
Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: Nyborg

Direktion

Christian Bro Jansen
Troels Bruun Wad Jørgensen
Preben Hillbrandt Jensen

Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning og administration af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat for 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Zelus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Forskellen mellem kursen på transaktionsdagen og betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

Tilgodehavender, gæld mv. i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Kursforskellen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje ved udlejning af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver****Ejendomme**

Ejendomme værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I afskrivningsgrundlaget modregnes en scrapværdi på 75%. Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af materielle anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen.

Afskrivningsperioden er fastsat ud fra den vurderede økonomiske brugstid, der udgør:

Ejendomme 50 år

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Skyldig 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 a'conto skatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
DRIFT AF FAST EJENDOM		2.221.812	1.114.290
Andre eksterne omkostninger		26.579	41.181
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		2.195.233	1.073.109
Afskrivninger		58.128	72.128
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.137.105	1.000.981
Finansielle indtægter		480.749	0
Finansielle omkostninger		213.929	221.990
RESULTAT FØR SKAT		2.403.925	778.991
Skat af årets resultat	2	520.601	196.559
ÅRETS RESULTAT		1.883.324	582.432
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		1.883.324	582.432
		1.883.324	582.432

BALANCE pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2021</u> <u>kr.</u>
<u>AKTIVER</u>			
Ejendomme	3	11.418.611	14.220.739
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		11.418.611	14.220.739
ANLÆGSAKTIVER I ALT		11.418.611	14.220.739
LIKVIDE BEHOLDNINGER		271.169	117.288
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		271.169	117.288
AKTIVER I ALT		11.689.780	14.338.027

BALANCE pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2021</u> <u>kr.</u>
<u>PASSIVER</u>			
Aktiekapital		60.000	60.000
Overført resultat		3.812.711	1.929.387
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.872.711</u>	<u>1.989.387</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	4.293.625	8.127.714
Deposita vedr. udlejningsejendomme		186.100	289.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>4.479.725</u>	<u>8.416.714</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4	166.812	318.030
Skyldig selskabsskat		451.532	127.246
Anden gæld		2.680.000	3.430.000
Periodeafgrænsningsposter		39.000	56.650
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>3.337.344</u>	<u>3.931.926</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>7.817.069</u>	<u>12.348.640</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>11.689.780</u></u>	<u><u>14.338.027</u></u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Aktiekapital	60.000	60.000
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	1.929.387	1.346.955
Overført af årets resultat	<u>1.883.324</u>	<u>582.432</u>
Overført til næste år	<u>3.812.711</u>	<u>1.929.387</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>3.872.711</u>	<u>1.989.387</u>

NOTER

	2022	2021
	kr.	kr.

Note 1 - Særlige poster

Selskabet har i løbet af regnskabsåret afstået en af selskabets ejendomme, og realiseret en avance på t.kr. 1.548.

Note 2 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	520.532	187.246
Regulering af skat tidligere år	69	9.313
	<u>520.601</u>	<u>196.559</u>

Note 3 - Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendomme</u>	<u>Ejendomme</u>
Kostpris, primo	14.425.580	14.425.580
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	<u>2.800.000</u>	<u>0</u>
Kostpris, ultimo	<u>11.625.580</u>	<u>14.425.580</u>
Akkumulerede opskrivninger primo	204.841	132.713
Årets afgang	- 56.000	0
Årets afskrivninger	<u>58.128</u>	<u>72.128</u>
Akkumulerede opskrivninger ultimo	<u>206.969</u>	<u>204.841</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>11.418.611</u>	<u>14.220.739</u>

Note 4 - Gældsforpligtelser

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Gæld til pengeinstitutter	<u>166.812</u>	<u>692.894</u>	<u>3.600.731</u>
	<u>166.812</u>	<u>692.894</u>	<u>3.600.731</u>

Note 5 - Personaleudgifter

Gennemsnitlige antal medarbejder	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

PENNEO

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

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

Troels Munch Jørgensen

Direktør

Serienummer: 7ed2e25b-171a-4844-a230-53ef989a7933

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-01-31 16:53:25 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

Serienummer: 11b7e7b5-25c6-4a85-b635-c64e8c7273cc

IP: 185.69.xxx.xxx

2023-01-31 21:26:29 UTC



Preben Hillbrandt Jensen

Direktør

Serienummer: 90b6fa17-45c1-4358-a567-def0daa1bfda

IP: 93.184.xxx.xxx

2023-02-01 07:03:03 UTC



Jeppé Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-02-01 08:36:06 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

Serienummer: 11b7e7b5-25c6-4a85-b635-c64e8c7273cc

IP: 185.69.xxx.xxx

2023-02-01 19:18:33 UTC



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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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