

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

Kongelundsvej 471 B, 2770 Kastrup

CVR-nr. 38 86 28 47

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2019

Godkendt på generalforsamlingen
den 21/2 2020

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
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

København, den 14. februar 2020

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 2019 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 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.

Hellerup, den 14. februar 2020

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

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Zelus ApS
Kongelundsvej 471 B
2770 Kastrup
Danmark

CVR nr. 38 86 28 47

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2019

Hjemstedskommune: Tårnby

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 2020.

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 tidligere 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Andre eksterne omkostninger**

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

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

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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.

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 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
DRIFT AF FAST EJENDOM		998.399	619.055
Andre eksterne omkostninger		48.253	75.584
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		950.146	543.471
Afskrivninger		60.585	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		889.561	543.471
Øvrige finansielle omkostninger		173.750	208.827
RESULTAT FØR SKAT		715.811	334.644
Skat af årets resultat	1	172.858	73.622
ÅRETS RESULTAT		542.953	261.022
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		542.953	261.022
		542.953	261.022

BALANCE pr. 31. december 2019

		31/12 2019	31-12-2018
<u>AKTIVER</u>	Note	kr.	kr.
Ejendomme	2	12.024.245	7.575.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		12.024.245	7.575.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		12.024.245	7.575.000
Andre tilgodehavender		0	62.387
TILGODEHAVENDER I ALT		0	62.387
LIKVIDE BEHOLDNINGER		122.082	38.082
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		122.082	100.469
AKTIVER I ALT		12.146.327	7.675.469

BALANCE pr. 31. december 2019

<u>PASSIVER</u>	Note	31/12 2019 kr.	31-12-2018 kr.
Aktiekapital		60.000	60.000
Overført resultat		803.975	261.022
EGENKAPITAL I ALT	3	863.975	321.022
Gæld til realkreditinstitutter	4	7.437.951	5.681.741
Deposita vedr. udlejningsejendomme		282.600	208.200
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		7.720.551	5.889.941
Kortfristet del af langfristet gæld	4	248.494	150.083
Skyldig selskabsskat		170.807	73.622
Anden Gæld		3.142.500	1.240.801
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		3.561.801	1.464.506
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		11.282.352	7.354.447
PASSIVER I ALT		12.146.327	7.675.469

NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
Note 1 - Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	170.807	73.622
Regulering af skat tidligere år	2.051	0
	<u>172.858</u>	<u>73.622</u>

Note 2 - Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendomme</u>
Kostpris, primo	7.575.000
Tilgang til kostpris	4.509.830
Afgang til kostpris	0
Kostpris, ultimo	<u>12.084.830</u>
Akkumulerede opskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	60.585
Akkumulerede opskrivninger ultimo	<u>60.585</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>12.024.245</u>

NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
<u>Note 3 - Egenkapital</u>		
Aktiekapital	60.000	60.000
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	261.022	0
Overført af årets resultat	542.953	261.022
Overført til næste år	<u>803.975</u>	<u>261.022</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>863.975</u>	<u>321.022</u>

Note 4 - Gældsforpligtelser

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Gæld til pengeinstitutter	248.494	1.275.592	6.162.359
	<u>248.494</u>	<u>1.275.592</u>	<u>6.162.359</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 Bruun Wad Jørgensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-901243421257

IP: 188.178.xxx.xxx

2020-02-28 11:18:17Z

NEM ID 

Christian Bro Jansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-380267350531

IP: 95.248.xxx.xxx

2020-02-29 10:55:36Z

NEM ID 

Preben Hillbrandt Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: CVR:20219505-RID:61035585

IP: 93.184.xxx.xxx

2020-03-02 06:36:09Z

NEM ID 

Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-03-02 06:38:23Z

NEM ID 

Christian Bro Jansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-380267350531

IP: 95.248.xxx.xxx

2020-03-02 09:31:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HYLNE-XDBV5-DW8HT-ZZEP0-VBN57-M4M1Q

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>