

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

BHA STATSATORISERET 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 2020

Godkendt på generalforsamlingen

Den 15/1 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

København, den 11. januar 2021

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 2020 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 11. januar 2021

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 2021.

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.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
DRIFT AF FAST EJENDOM		1.062.605	998.399
Andre eksterne omkostninger		55.576	48.253
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		1.007.029	950.146
Afskrivninger		72.128	60.585
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		934.901	889.561
Øvrige finansielle omkostninger		218.429	173.750
RESULTAT FØR SKAT		716.472	715.811
Skat af årets resultat	1	173.492	172.858
ÅRETS RESULTAT		542.980	542.953

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		542.980	542.953
		542.980	542.953

BALANCE pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2019</u> <u>kr.</u>
<u>AKTIVER</u>			
Ejendomme	2	14.292.867	12.024.245
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		14.292.867	12.024.245
ANLÆGSAKTIVER I ALT		14.292.867	12.024.245
Andre tilgodehavender		15.000	0
TILGODEHAVENDER I ALT		15.000	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER		71.827	122.082
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		86.827	122.082
AKTIVER I ALT		14.379.694	12.146.327

BALANCE pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2019</u> <u>kr.</u>
<u>PASSIVER</u>			
Aktiekapital		60.000	60.000
Overført resultat		1.346.955	803.975
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.406.955</u>	<u>863.975</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	8.431.779	7.437.951
Deposita vedr. udlejningsejendomme		356.901	282.600
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>8.788.680</u>	<u>7.720.551</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3	324.406	248.494
Skyldig selskabsskat		129.487	170.807
Anden Gæld		3.730.166	3.142.500
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>4.184.059</u>	<u>3.561.801</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>12.972.739</u>	<u>11.282.352</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.379.694</u>	<u>12.146.327</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
Aktiekapital	60.000	60.000
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	803.975	261.022
Overført af årets resultat	542.980	542.953
Overført til næste år	<u>1.346.955</u>	<u>803.975</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.406.955</u>	<u>863.975</u>

NOTER

	2020	2019
	kr.	kr.
Note 1 - Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	173.492	170.807
Regulering af skat tidligere år	0	2.051
	<u>173.492</u>	<u>172.858</u>

Note 2 - Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendomme</u>	<u>Ejendomme</u>
Kostpris, primo	12.084.830	7.575.000
Tilgang til kostpris	2.340.750	4.509.830
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>14.425.580</u>	<u>12.084.830</u>
Akkumulerede opskrivninger primo	60.585	0
Årets afskrivninger	72.128	60.585
Akkumulerede opskrivninger ultimo	<u>132.713</u>	<u>60.585</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>14.292.867</u>	<u>12.024.245</u>

Note 3 - Gældsforpligtelser

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Gæld til pengeinstitutter	<u>324.406</u>	<u>1.296.401</u>	<u>7.135.378</u>
	<u>324.406</u>	<u>1.296.401</u>	<u>7.135.378</u>

Note 4 - Personaleudgifter

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