

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 2021

Godkendt på generalforsamlingen

Den 24/1 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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 12. januar 2022

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 2021 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 12. januar 2022

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 2022.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
DRIFT AF FAST EJENDOM		1.114.290	1.062.605
Andre eksterne omkostninger		41.181	55.576
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		1.073.109	1.007.029
Afskrivninger		72.128	72.128
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.000.981	934.901
Øvrige finansielle omkostninger		221.990	218.429
RESULTAT FØR SKAT		778.991	716.472
Skat af årets resultat	1	196.559	173.492
ÅRETS RESULTAT		582.432	542.980
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		582.432	542.980
		582.432	542.980

BALANCE pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2020</u> <u>kr.</u>
<u>AKTIVER</u>			
Ejendomme	2	14.220.739	14.292.867
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		14.220.739	14.292.867
ANLÆGSAKTIVER I ALT		14.220.739	14.292.867
Andre tilgodehavender		0	15.000
TILGODEHAVENDER I ALT		0	15.000
LIKVIDE BEHOLDNINGER		117.288	71.827
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		117.288	86.827
AKTIVER I ALT		14.338.027	14.379.694

BALANCE pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2020</u> <u>kr.</u>
<u>PASSIVER</u>			
Aktiekapital		60.000	60.000
Overført resultat		1.929.387	1.346.955
EGENKAPITAL I ALT		1.989.387	1.406.955
Gæld til realkreditinstitutter	3	8.127.714	8.431.779
Deposita vedr. udlejningsejendomme		289.000	356.901
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		8.416.714	8.788.680
Kortfristet del af langfristet gæld	3	318.030	324.406
Skyldig selskabsskat		127.246	129.487
Anden Gæld		3.430.000	3.680.000
Periodeafgrænsningsposter		56.650	50.166
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		3.931.926	4.184.059
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		12.348.640	12.972.739
PASSIVER I ALT		14.338.027	14.379.694

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
Aktiekapital	60.000	60.000
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	1.346.955	803.975
Overført af årets resultat	582.432	542.980
Overført til næste år	<u>1.929.387</u>	<u>1.346.955</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.989.387</u>	<u>1.406.955</u>

NOTER

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 1 - Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	187.246	173.492
Regulering af skat tidligere år	9.313	0
	<u>196.559</u>	<u>173.492</u>

Note 2 - Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendomme</u>	<u>Ejendomme</u>
Kostpris, primo	14.425.580	12.084.830
Tilgang til kostpris	0	2.340.750
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>14.425.580</u>	<u>14.425.580</u>
Akkumulerede opskrivninger primo	132.713	60.585
Årets afskrivninger	72.128	72.128
Akkumulerede opskrivninger ultimo	<u>204.841</u>	<u>132.713</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>14.220.739</u>	<u>14.292.867</u>

Note 3 - Gældsforpligtelser

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Gæld til pengeinstitutter	<u>318.030</u>	<u>1.412.185</u>	<u>6.715.529</u>
	<u>318.030</u>	<u>1.412.185</u>	<u>6.715.529</u>

Note 4 - 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.”

Preben Hillbrandt Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-078588609920

IP: 93.184.xxx.xxx

2022-01-24 15:03:13 UTC

NEM ID 

Troels Munch Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-901243421257

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-01-24 15:34:46 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-380267350531

IP: 62.199.xxx.xxx

2022-01-25 18:22:06 UTC

NEM ID 

Jeppé Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-532784009219

IP: 195.215.xxx.xxx

2022-01-26 06:23:12 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-380267350531

IP: 62.199.xxx.xxx

2022-01-26 19:56:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5070E-QGAUG-SGC47-ECQ08-E35UC-L28PU

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>