



## Zebra Ejendomme ApS

Maglehøjvej 38  
3650 Ølstykke  
CVR-nr. 39 00 12 92

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2023

---

Jørn Klitgaard Østergren  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Zebra Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 28. marts 2023

### **Direktion**

Jørn Klitgaard Østergren

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Zebra Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Zebra Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 28. marts 2023

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Zebra Ejendomme ApS  
Maglehøjvej 38  
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 39 00 12 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Stiftet: 29. september 2017

Hjemsted: Egedal

### **Direktion**

Jørn Klitgaard Østergren

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at udøve virksomhed med udlejning, køb og salg af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 44.097, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 581.369.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zebra Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Grunde og bygninger	20-40 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat 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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>121.228</b>	<b>142</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-26.357	-26
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>94.871</b>	<b>116</b>
Finansielle omkostninger	2	-38.348	-38
<b>Resultat før skat</b>		<b>56.523</b>	<b>78</b>
Skat af årets resultat	3	-12.426	-17
<b>Årets resultat</b>		<b>44.097</b>	<b>61</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		44.097	61
		<b>44.097</b>	<b>61</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>2.751.471</u>	<u>2.621</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.751.471</b></u>	<u><b>2.621</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.751.471</b></u>	<u><b>2.621</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>19.888</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>19.888</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>32.870</b></u>	<u><b>49</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>52.758</b></u>	<u><b>49</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.804.229</b></u></u>	<u><u><b>2.670</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		531.369	488
<b>Egenkapital</b>		<b>581.369</b>	<b>538</b>
Hensættelse til udskudt skat		42.069	37
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>42.069</b>	<b>37</b>
Gæld til realkreditinstitutter		860.114	930
Gæld til ledelsen		897.722	866
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.757.836</b>	<b>1.796</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	70.407	85
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		306.804	138
Selskabsskat		7.744	14
Anden gæld		0	24
Deposita		30.000	30
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>422.955</b>	<b>299</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.180.791</b>	<b>2.095</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.804.229</b>	<b>2.670</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	487.272	537.272
Årets resultat	0	44.097	44.097
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>531.369</b>	<b>581.369</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.897	7
Andre finansielle omkostninger	<u>32.451</u>	<u>31</u>
	<b><u>38.348</u></b>	<b><u>38</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.744	14
Årets udskudte skat	<u>4.682</u>	<u>3</u>
	<b><u>12.426</u></b>	<b><u>17</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	2.772.778
Tilgang i årets løb	<u>157.050</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.929.828</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	152.000
Årets afskrivninger	<u>26.357</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>178.357</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>2.751.471</u></u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.000.040	930.521	70.407	578.486
Gæld til ledelsen	881.358	897.722	0	0
	<b>1.881.398</b>	<b>1.828.243</b>	<b>70.407</b>	<b>578.486</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er stiftet ved spaltning og hæfter som følge heraf solidarisk for gæld, som bestod før spaltningen.

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør tkr. 2.751.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør tkr. 2.751. Ejerpantebrevet er ikke stillet til sikkerhed.



# PENNEO

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

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

## Jørn Klitgaard Østergren

Zebra Ejendomme ApS CVR: 39001292

### Direktør

Serienummer: 290b698e-e12c-4df9-b8e8-0c59b0c8893b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-29 08:26:18 UTC



## Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2023-03-29 08:27:41 UTC



## Jørn Klitgaard Østergren

### Dirigent

Serienummer: f88442a5-25f6-4a25-830c-0671a6f3cc54

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-29 09:53:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: LETYV-SHD41-6G2UO-6XSXF-DM3PI-ZVQC1

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>