

Zeev Grimberg ApS

**Tuborg Havnepark 16, 1.th.
2900 Hellerup**

CVR-nr. 27 72 48 41

Årsrapport for 2022 (19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. juni 2023

Zeev Grimberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Zeev Grimberg 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. juni 2023

Direktion

Zeev Grimberg
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Zeev Grimberg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Zeev Grimberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 20. juni 2023

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
CVR-nr. 29 61 96 70

Peter Willads
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27850

Selskabsoplysninger

Selskabet

Zeev Grimberg ApS
Tuborg Havnepark 16, 1.th.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 27 72 48 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Zeev Grimberg, direktør

Revisor

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
Nordlysvænget 10A
3000 Helsingør

Pengeinstitut

Nordea Danmark
filial af Nordea Bank Abp Finland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 3.633.970, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 44.841.150.

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 Zeev Grimberg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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

Lejeindtægter investeringsejendomme

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de lejebeløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsadministration, kontorhold, administration, tab på debitorer m.v.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger indestående på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Lejeindtægter investeringsejendomme		1.012.714	1.021.756
Andre eksterne omkostninger		-621.422	-571.127
Bruttoresultat		391.292	450.629
Personaleomkostninger	1	-424.655	-424.687
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-33.363	25.942
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.800.000
Resultat før finansielle poster		-33.363	1.825.942
Finansielle indtægter		2.890.369	7.408.033
Finansielle omkostninger		-7.322.397	-187.505
Resultat før skat		-4.465.391	9.046.470
Skat af årets resultat	3	831.421	-2.011.870
Årets resultat		-3.633.970	7.034.600
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.500.000
Overført resultat		-3.633.970	5.534.600
		-3.633.970	7.034.600

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>16.500.000</u>	<u>16.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.500.000</u>	<u>16.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.500.000</u>	<u>16.500.000</u>
Andre tilgodehavender		0	39.732
Selskabsskat		<u>181.243</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>181.243</u>	<u>39.732</u>
Værdipapirer		<u>24.788.505</u>	<u>36.156.444</u>
Værdipapirer		<u>24.788.505</u>	<u>36.156.444</u>
Likvide beholdninger		<u>6.363.118</u>	<u>4.418.586</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>31.332.866</u>	<u>40.614.762</u>
Aktiver i alt		<u><u>47.832.866</u></u>	<u><u>57.114.762</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		44.716.150	48.350.120
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.500.000
Egenkapital	5	44.841.150	49.975.120
Hensættelse til udskudt skat	6	1.361.081	2.324.152
Hensatte forpligtelser i alt		1.361.081	2.324.152
Forudbetalt husleje		4.500	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.000	126.187
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		730.997	2.618.431
Selskabsskat		0	1.366.459
Anden gæld		248.203	213.436
Deposita		501.935	486.477
Kortfristede gældsforpligtelser		1.630.635	4.815.490
Gældsforpligtelser i alt		1.630.635	4.815.490
Passiver i alt		47.832.866	57.114.762

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	48.350.120	1.500.000	49.975.120
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	-3.633.970	0	-3.633.970
Egenkapital 31. december 2022	125.000	44.716.150	0	44.841.150

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	418.864	418.864
Andre omkostninger til social sikring	5.791	5.823
	424.655	424.687
 Heraf udgør vederlag til direktion:		
Direktion	421.764	421.764
	421.764	421.764
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
 2 Oplysning om dagsværdi		
Børsnoterede aktier		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-7.096.205	2.710.624
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	24.788.505	36.156.444
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	1.587.110
Årets udskudte skat	-963.071	396.705
Regulering af skat vedrørende tidligere år	67	-163
Betalt udenlandsk udbytteskat	131.583	28.218
	-831.421	2.011.870

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar 2022	11.658.818
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2022	11.658.818
Værdireguleringer 1. januar 2022	4.841.182
Værdireguleringer 31. december 2022	4.841.182
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	16.500.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringssejendommenes værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model.

I beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0 %.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt afkastpct. i intervallet 3,50 % - 6,8 %. Gennemsnitligt afkast kan opgøres til 5,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	18.320.000	16.500.000	15.010.000
Ændring i dagsværdi	1.820.000	0	-1.490.000

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
125 -anparter á kr. 1.000	125.000
	125.000

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	2.324.152	1.927.447
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-963.071</u>	<u>396.705</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>1.361.081</u>	<u>2.324.152</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	2.324.855	0
Skattemæssigt underskud	<u>-963.774</u>	<u>2.324.152</u>
	<u>1.361.081</u>	<u>2.324.152</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

Zeev Grimberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Zeev Grimberg

Direktør

ID: bb5c9c33-38ba-4574-9886-d79407285274

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 19:55:21

Underskrevet med MitID



Zeev Grimberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Zeev Grimberg

Dirigent

ID: bb5c9c33-38ba-4574-9886-d79407285274

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 19:55:21

Underskrevet med MitID



Peter Willads

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Willads

Revisor

ID: cece867f-99c7-48bf-9f6f-55fb0bd63113

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 20:15:55

Underskrevet med MitID

