

## Zøllner Holding ApS

Strandvejen 104, 3.  
3070 Snekkersten

CVR-nr. 15 29 03 90

### Årsrapport for 2022

(31. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. maj 2023



Preben K. Zøllner  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

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

Helsingør, den 24. maj 2023

**Direktion**



Preben K. Zøllner  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Zøllner Holding ApS*

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

Årsrapporten omfatter 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 vor 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 revisoreres 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.

Helsingør, den 24. maj 2023

WILLADS & VIBE-HASTRUP

Godkendte Revisorer ApS

CVR-nr. 29 61 96 70



Peter Willads

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27850

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Zøllner Holding ApS  
Strandvejen 104, 3.  
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 15 29 03 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Preben K. Zøllner, direktør

### Revisor

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

## **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 overskud på kr. 648.026, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.450.318.

### **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 Zøllner Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Ejendommenes driftsindtægter**

Ejendommenes driftsindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Ejendommenes driftsindtægter</b>		<b>242.884</b>	<b>240.840</b>
Andre driftsindtægter		0	235.267
Andre eksterne omkostninger		<u>-179.763</u>	<u>-272.108</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>63.121</b>	<b>203.999</b>
Personaleomkostninger	1	-373.778	-358.282
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-6.167</u>	<u>-6.167</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-316.824</b>	<b>-160.450</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.200.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>883.176</b>	<b>-160.450</b>
Finansielle indtægter		282	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-52.520</u>	<u>-201.848</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>830.938</b>	<b>-362.298</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-182.912</u>	<u>31.515</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>648.026</b></u>	<u><b>-330.783</b></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>648.026</u>	<u>-330.783</u>
		<u><b>648.026</b></u>	<u><b>-330.783</b></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.200.000	5.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>6.167</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>6.200.000</b></u>	<u><b>5.006.167</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.200.000</b></u>	<u><b>5.006.167</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	102.529
Selskabsskat		6.450	150.127
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.811</u>	<u>29.811</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>36.261</b></u>	<u><b>282.467</b></u>
Værdipapirer		<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>2.500</b></u>	<u><b>2.500</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>967.976</b></u>	<u><b>223.703</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.006.737</b></u>	<u><b>508.670</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.206.737</b></u></u>	<u><u><b>5.514.837</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.325.318	1.677.291
<b>Egenkapital</b>	5	<b>2.450.318</b>	<b>1.802.291</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	236.930	47.568
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>236.930</b>	<b>47.568</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.605.260	2.682.119
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.605.260</b>	<b>2.682.119</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	77.019	24.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.593.749	684.960
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		86.504	84.719
Anden gæld		77.503	110.062
Deposita		79.454	78.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.914.229</b>	<b>982.859</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.519.489</b>	<b>3.664.978</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.206.737</b>	<b>5.514.837</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	kr. 125.000	kr. 1.677.292	kr. 1.802.292
Årets resultat	0	648.026	648.026
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.325.318</u></b>	<b><u>2.450.318</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	357.728	337.918
Andre omkostninger til social sikring	13.423	11.584
Andre personaleomkostninger	<u>2.627</u>	<u>8.780</u>
	<b><u>373.778</u></b>	<b><u>358.282</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.994	164.611
Andre finansielle omkostninger	<u>16.526</u>	<u>37.237</u>
	<b><u>52.520</u></b>	<b><u>201.848</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-6.450	-150.127
Årets udskudte skat	<u>189.362</u>	<u>118.612</u>
	<b><u>182.912</u></b>	<b><u>-31.515</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar 2022		<u>4.715.111</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>4.715.111</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		284.889
Årets værdireguleringer		<u>1.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>1.484.889</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>6.200.000</u></b>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort ud fra en afkastbaseret model, hvor afkastkrav er 2,5 %.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkastkrav på 2,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	2,00	2,50	3,00
Dagsværdi	7.751.000	6.200.000	5.166.000
Ændring i dagsværdi	1.551.000	0	-1.034.000

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

125 -anparter á kr. 1.000	Pålydende værdi 125.000
	<b>125.000</b>

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

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	47.568	47.568
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>189.362</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b><u>236.930</u></b>	<b><u>47.568</u></b>

### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	326.676	0
Låneomkostninger	-16.185	0
Skattemæssigt underskud	<u>-73.561</u>	<u>47.568</u>
	<b><u>236.930</u></b>	<b><u>47.568</u></b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Gæld
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.706.957</u>	<u>2.682.279</u>	<u>77.019</u>	<u>2.065.472</u>
	<b><u>2.706.957</u></b>	<b><u>2.682.279</u></b>	<b><u>77.019</u></b>	<b><u>2.065.472</u></b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Kirk Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.682, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 6.200.