



Zinnoweg ApS

Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29788960

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.06.2023

Jon Sigurd Svenningsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Zinnoweg ApS
Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29788960
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Zinnoweg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.06.2023

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Zinnoweg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Zinnoweg ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

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.

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

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

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

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

København, den 09.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens Jørgensen Baes

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14956

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af fast ejendom i Tyskland.

Årets resultat blev et overskud på 333 t.kr., hvilket af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 95 mio.kr. Ledelsen har primo 2023, i forbindelse med regnskabsafslutningsprocessen, indhentet en ekstern vurdering af dagsværdien af selskabets tyske ejendomme. Vurderingen er udført af et uafhængigt og anerkendt firma med stor ekspertise og erfaring med det tyske marked for beboelsesejendomme. Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipl. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte lejemultipl, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Lejemultipl. er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af lejemultipl., og en forøgelse af multipl. med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 2,6 mio.kr. På grundlag af denne vurdering har ledelsen besluttet at anvende den indhentede vurdering som værdiansættelsesgrundlag.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		1.981.999	2.092.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(497.131)	9.949.887
Andre eksterne omkostninger		(1.409.071)	(1.172.638)
Bruttoresultat		75.797	10.869.364
Andre finansielle indtægter	1	743.682	297.452
Andre finansielle omkostninger		(401.756)	(208.969)
Resultat før skat		417.723	10.957.847
Skat af årets resultat	2	(84.732)	(1.735.905)
Årets resultat		332.991	9.221.942
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		15.000.000	0
Overført resultat		(14.667.009)	9.221.942
Resultatdisponering		332.991	9.221.942

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		95.136.503	102.135.184
Materielle aktiver	3	95.136.503	102.135.184
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.877.203	36.920.896
Finansielle aktiver		36.877.203	36.920.896
Anlægsaktiver		132.013.706	139.056.080
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.242.553	9.909.744
Andre tilgodehavender		14.615	65.740
Periodeafgrænsningsposter		905.803	1.048.614
Tilgodehavender		18.162.971	11.024.098
Likvide beholdninger		0	708.180
Omsætningsaktiver		18.162.971	11.732.278
Aktiver		150.176.677	150.788.358

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		85.106.453	99.773.462
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000.000	0
Egenkapital		100.256.453	99.923.462
Udskudt skat		12.614.145	13.506.395
Hensatte forpligtelser		12.614.145	13.506.395
Gæld til realkreditinstitutter		36.877.203	36.817.134
Langfristede gældsforpligtelser	4	36.877.203	36.817.134
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	0	103.762
Bankgæld		58.038	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.130	54.981
Skyldig skat		199.203	333.695
Skyldige sambeskatningsbidrag		66.342	11.525
Anden gæld		50.163	37.404
Kortfristede gældsforpligtelser		428.876	541.367
Gældsforpligtelser		37.306.079	37.358.501
Passiver		150.176.677	150.788.358
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	99.773.462	0	99.923.462
Årets resultat	0	(14.667.009)	15.000.000	332.991
Egenkapital ultimo	150.000	85.106.453	15.000.000	100.256.453

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	743.682	297.452
	743.682	297.452

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	976.981	721.751
Ændring af udskudt skat	(892.249)	1.014.154
	84.732	1.735.905

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.476.109
Afgange	(1.347.289)
Kostpris ultimo	19.128.820
Dagsværdireguleringer primo	81.659.075
Årets dagsværdireguleringer	(278.355)
Tilbageførsel ved afgang	(5.373.037)
Dagsværdireguleringer ultimo	76.007.683
Regnskabsmæssig værdi ultimo	95.136.503

Selskabets investeringsejendomme består af 29 lejligheder beliggende i Berlin. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af individuelt fastsat lejemultipl. Den gennemsnitlige lejemultipl kan opgøres til 36,7 (2021: 41,0).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af lejemultiplen. En forøgelse af lejemultiplen med i gennemsnit 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 2.592 t.kr.

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

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 36 t.kr./m².

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved fastsættelsen af diskonteringsfaktor, pengestrømme mv.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	103.762	36.877.203	36.810.131
	103.762	36.877.203	36.810.131

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FSV Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 95.137 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til løbende drift og administration af investeringsejendomme. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en individuelt fastlagt lejemultipel, som er opgjort på baggrund af lejen. Der er ved fastlæggelse af lejemultipel sket reduktion for omkostninger til tinglysning, advokat og andre omkostninger, der er normale for køber. Ejendommene er frie for gæld og andre forpligtelser, når der sker fastlæggelse af lejemultipel.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.