



Zinnoweg ApS

Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29788960

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.05.2024

Jon Sigurd Svenningsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Zinnoweg ApS
Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29788960
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.05.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

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

København, den 24.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Christina Nilsson

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44182

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Årets resultat blev et underskud på 2.664 t.kr., mod et overskud sidste år på 333 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 88 mio.kr. Ledelsen har primo 2024, 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 2023 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. Lejemultiplen er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af lejemultiplen, og en forøgelse af multiplen med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 2,8 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		2.091.856	1.981.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.875.286)	(497.131)
Andre eksterne omkostninger		(1.701.700)	(1.409.071)
Bruttoresultat		(3.485.130)	75.797
Andre finansielle indtægter	1	1.968.055	743.681
Andre finansielle omkostninger		(1.628.157)	(401.755)
Resultat før skat		(3.145.232)	417.723
Skat af årets resultat	2	481.198	(84.732)
Årets resultat		(2.664.034)	332.991
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	15.000.000
Overført resultat		(2.664.034)	(14.667.009)
Resultatdisponering		(2.664.034)	332.991

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		88.208.003	95.136.503
Materielle aktiver	3	88.208.003	95.136.503
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.877.203	36.877.203
Finansielle aktiver		36.877.203	36.877.203
Anlægsaktiver		125.085.206	132.013.706
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.796.368	17.242.553
Andre tilgodehavender		32.525	14.615
Tilgodehavende skat		441.265	0
Periodeafgrænsningsposter		750.989	905.803
Tilgodehavender		6.021.147	18.162.971
Likvide beholdninger		564.449	0
Omsætningsaktiver		6.585.596	18.162.971
Aktiver		131.670.802	150.176.677

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		82.442.419	85.106.453
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	15.000.000
Egenkapital		82.592.419	100.256.453
Udskudt skat		11.604.454	12.614.145
Hensatte forpligtelser		11.604.454	12.614.145
Gæld til realkreditinstitutter		36.877.203	36.877.203
Langfristede gældsforpligtelser	4	36.877.203	36.877.203
Bankgæld		0	58.038
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.325	55.130
Skyldig skat		398.387	199.203
Skyldige sambeskatningsbidrag		58.952	66.342
Anden gæld		76.062	50.163
Kortfristede gældsforpligtelser		596.726	428.876
Gældsforpligtelser		37.473.929	37.306.079
Passiver		131.670.802	150.176.677
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	85.106.453	15.000.000	100.256.453
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(15.000.000)	(15.000.000)
Årets resultat	0	(2.664.034)	0	(2.664.034)
Egenkapital ultimo	150.000	82.442.419	0	82.592.419

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.963.938	743.681
Renteindtægter i øvrigt	4.117	0
	1.968.055	743.681

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	528.493	976.981
Ændring af udskudt skat	(1.009.691)	(892.249)
	(481.198)	84.732

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	19.128.820
Afgange	(419.439)
Kostpris ultimo	18.709.381
Dagsværdireguleringer primo	76.007.683
Årets dagsværdireguleringer	(4.041.104)
Tilbageførsel ved afgange	(2.467.957)
Dagsværdireguleringer ultimo	69.498.622
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.208.003

Selskabets investeringsejendomme består af 30 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 31,6 (2022: 36,7).

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. 2.791 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 35 t.kr./m².

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

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	36.877.203
	36.877.203

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 88.208 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 eksklusive 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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 nominal værdi.

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.