



Zinnoweg ApS

Stockflethsvej 23
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29788960

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.05.2020

Jon Sigurd Svenningsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Zinnoweg ApS
Stockflethsvej 23
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29788960
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 04.05.2020

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Zinnoweg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Zinnoweg ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 04.05.2020

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 12.753 t.kr., hvilket af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 92 mio.kr. Ledelsen har primo 2020, 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. Vurderingen er foretaget på grundlag af en afkastbaseret DCF-model. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabs-praksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af diskonteringsfaktorer, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1 mio.kr. På grundlag af denne vurdering har ledelsen besluttet at anvende den indhentede vurdering som værdiansættelsesgrundlag.

Begivenheder efter balancedagen

Loven om lejloftet (Mietendeckel) blev godkendt af bystyret i Berlin i februar 2020. Loven er meget kontroversiel og forventes at blive efterprøvet af den tyske forfatningsdomstol muligvis allerede i løbet af 2020.

På grund af usikkerhed og uenighed om, hvorvidt loven, der blev fremlagt i juni 2019, overhovedet ville blive vedtaget, er selskabets ejendomsportefølje vurderet uden hensyntagen til den i februar 2020 vedtagne lov og dens mulige konsekvenser. Efter vedtagelsen af loven i februar 2020 må der påregnes en negativ markedsudvikling på grund af loven i hvert fald i perioden, indtil det er afgjort, hvorvidt loven kan tilsidesættes som værende forfatningsmæssigt stridig og i tilfælde af opretholdelse af loven også herefter.

De operationelle økonomiske konsekvenser af loven er trefoldige, nemlig:

1. Nye lejekontrakter skal respektere den maksimale leje i henhold til lejetabellen.
2. Lovligt aftalte huslejestigninger aftalt før lovens vedtagelse i februar 2020 må ikke eksekveres i 2020.
3. Endelig skal selskabet senest 1. december 2020 reducere den nuværende eksisterende lovlige leje til en maksimal leje i henhold til en lejetabel med tillæg af 20%.

Indtil der er kommet en endelig afklaring på, hvorvidt Mietendeckel-loven er forfatningsstridig eller ej, vil der være en usikkerhed om de økonomiske følger såvel driftsmæssigt, men også værdimæssigt for ejendomsporteføljen. Den økonomiske indvirkning kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Med hensyn til den i 2020 indtrådte Covid-19 pandemi påvirker denne ikke isoleret set driftsresultatet idet størstedelen af udlejningsarealet er beboelseslejemål, der ikke forventes særligt påvirket af Covid-19 pandemien.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.207.800	2.174.755
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.067.292	0
Andre eksterne omkostninger		(1.265.050)	(997.730)
Bruttoresultat		15.010.042	1.177.025
Andre finansielle indtægter	2	462.861	463.797
Andre finansielle omkostninger		(309.112)	(330.674)
Resultat før skat		15.163.791	1.310.148
Skat af årets resultat	3	(2.410.496)	(189.129)
Årets resultat		12.753.295	1.121.019
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
Overført resultat		5.753.295	1.121.019
Resultatdisponering		12.753.295	1.121.019

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		92.231.000	81.130.000
Materielle aktiver	4	92.231.000	81.130.000
Anlægsaktiver		92.231.000	81.130.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.564.679	44.186.143
Andre tilgodehavender		58.591	38.012
Periodeafgrænsningsposter		1.182.328	1.090.514
Tilgodehavender		46.805.598	45.314.669
Likvide beholdninger		2.378.238	291.906
Omsætningsaktiver		49.183.836	45.606.575
Aktiver		141.414.836	126.736.575

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overkurs ved emission		0	19.975.000
Overført overskud eller underskud		85.027.514	59.299.219
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
Egenkapital		92.177.514	79.424.219
Udskudt skat		11.681.467	9.804.145
Hensatte forpligtelser		11.681.467	9.804.145
Gæld til realkreditinstitutter		37.054.076	37.063.750
Langfristede gældsforpligtelser	5	37.054.076	37.063.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.425	51.257
Skyldig selskabsskat		377.273	238.609
Skyldige sambeskatningsbidrag		25.978	20.607
Anden gæld		50.103	133.988
Kortfristede gældsforpligtelser		501.779	444.461
Gældsforpligtelser		37.555.855	37.508.211
Passiver		141.414.836	126.736.575
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	19.975.000	59.299.219	0	79.424.219
Overført fra overkurs	0	(19.975.000)	19.975.000	0	0
Årets resultat	0	0	5.753.295	7.000.000	12.753.295
Egenkapital ultimo	150.000	0	85.027.514	7.000.000	92.177.514

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Loven om lejeloftet (Mietendeckel) blev godkendt af bystyret i Berlin i februar 2020. Loven er meget kontroversiel og forventes at blive efterprøvet af den tyske forfatningsdomstol muligvis allerede i løbet af 2020.

På grund af usikkerhed og uenighed om, hvorvidt loven, der blev fremlagt i juni 2019, overhovedet ville blive vedtaget, er selskabets ejendomsportefølje vurderet uden hensyntagen til den i februar 2020 vedtagne lov og dens mulige konsekvenser. Efter vedtagelsen af loven i februar 2020 må der påregnes en negativ markedsudvikling på grund af loven i hvert fald i perioden, indtil det er afgjort, hvorvidt loven kan tilsidesættes som værende forfatningsmæssigt stridig og i tilfælde af opretholdelse af loven også herefter.

De operationelle økonomiske konsekvenser af loven er trefoldige, nemlig:

1. Nye lejekontrakter skal respektere den maksimale leje i henhold til lejetabellen.
2. Lovligt aftalte huslejestigninger aftalt før lovens vedtagelse i februar 2020 må ikke eksekveres i 2020.
3. Endelig skal selskabet senest 1. december 2020 reducere den nuværende eksisterende lovlige leje til en maksimal leje i henhold til en lejetabel med tillæg af 20%.

Indtil der er kommet en endelig afklaring på, hvorvidt Mietendeckel-loven er forfatningsstridig eller ej, vil der være en usikkerhed om de økonomiske følger såvel driftsmæssigt, men også værdimæssigt for ejendomsporteføljen. Den økonomiske indvirkning kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Med hensyn til den i 2020 indtrådte Covid-19 pandemi påvirker denne ikke isoleret set driftsresultatet idet størstedelen af udlejningsarealet er beboelseslejemål, der ikke forventes særligt påvirket af Covid-19 pandemien.

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	462.861	463.797
	462.861	463.797

3 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	529.918	145.655
Ændring af udskudt skat	1.877.322	43.474
Regulering vedrørende tidligere år	3.256	0
	2.410.496	189.129

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	22.473.082
Afgange	(599.540)
Kostpris ultimo	21.873.542
Dagsværdireguleringer primo	58.656.918
Årets dagsværdireguleringer	13.236.000
Tilbageførsel ved afgange	(1.535.460)
Dagsværdireguleringer ultimo	70.357.458
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.231.000

Selskabets investeringsejendomme består af 37 lejligheder beliggende i Berlin. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 3,0% pr. 31.12.2019.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorer. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1.043 t.kr. Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusive inflation).

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 31 t.kr./m².

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	37.054.076	37.054.076
	37.054.076	37.054.076

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 samme-skattede 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 92.231 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 ejendommenes 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 opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 selskabsskat

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.