

# Zornig Ejendomme ApS

Bakkedal 25  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 32 15 23 17

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2019

---

Per Zornig

dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Zornig Ejendomme 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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.

Hellerup, den 15. august 2019

**Direktion**

Per Zornig

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejeren i Zornig Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Zornig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 15. august 2019

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Sten Glarkrog  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11638

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Zornig Ejendomme ApS  
Bakkedal 25  
2900 Hellerup

Telefon: 53741910

CVR-nr.: 32 15 23 17

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 20. april 2009

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Per Zornig

### Revisor

ECOMENTOR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er besiddelse og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 6.617.096, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 20.526.183.

Årets resultat er som forventet.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 9.

## **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>802.217</b>	<b>603.588</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-240.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>562.217</b>	<b>603.588</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>562.217</b>	<b>603.588</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>8.044.500</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.606.717</b>	<b>603.588</b>
Finansielle indtægter	2	32.982	14.094
Finansielle omkostninger	3	<u>-156.254</u>	<u>-179.411</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.483.445</b>	<b>438.271</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-1.866.349</u>	<u>-96.406</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.617.096</u></b>	<b><u>341.865</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		139.337	0
Overført resultat		<u>6.477.759</u>	<u>341.865</u>
		<b><u>6.617.096</u></b>	<b><u>341.865</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	34.244.500	26.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>34.244.500</u>	<u>26.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>34.244.500</u>	<u>26.200.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.071	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	101.716	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>121.787</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		1.021.278	861.239
<b>Værdipapirer</b>		<u>1.021.278</u>	<u>861.239</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>49.776</u>	<u>126.112</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.192.841</u>	<u>987.351</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>35.437.341</u>	<u>27.187.351</u>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		20.261.846	13.784.087
Foreslået udbytte for regnskabsåret		139.337	0
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>20.526.183</u></b>	<b><u>13.909.087</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		5.319.103	3.549.312
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>5.319.103</u></b>	<b><u>3.549.312</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.645.099	8.939.835
Selskabsskat		96.558	0
Deposita		407.123	390.671
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>9.148.780</u></b>	<b><u>9.330.506</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	292.000	289.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Selskabsskat		57.926	57.926
Anden gæld		8.224	0
Periodeafgrænsningsposter		55.125	21.520
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>443.275</u></b>	<b><u>398.446</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.592.055</u></b>	<b><u>9.728.952</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>35.437.341</u></b>	<b><u>27.187.351</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>240.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>240.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>32.982</u>	<u>14.094</u>
	<u><b>32.982</b></u>	<u><b>14.094</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>156.254</u>	<u>179.411</u>
	<u><b>156.254</b></u>	<u><b>179.411</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	96.558	57.926
Årets udskudte skat	<u>1.769.791</u>	<u>38.480</u>
	<u><b>1.866.349</b></u>	<u><b>96.406</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2018	39.600.000
Kostpris 30. juni 2019	39.600.000
Værdireguleringer 1. juli 2018	-13.400.000
Årets værdireguleringer	8.044.500
Værdireguleringer 30. juni 2019	-5.355.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>34.244.500</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, som tager udgangspunkt i afkastprocenter i intervallet 3 pct. til 5 pct. afhængig af ejendommens beliggenhed og tilstand.

Ejendommene er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2019.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet følsomhedsberegningerne viser, at en stigning i afkastsatsen alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommene. Hvis afkastprocenten falder, vil det betyde en stigning af dagsværdien på ejendommene.

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	101.716	0

### Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

#### Direktion

Udestående gæld	101.716	0
Lån optaget og indfriet i året	100.000	0
Rentefod (%)	10,05%	0,00%

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	13.784.087	0	13.909.087
Årets resultat	0	6.477.759	139.337	6.617.096
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>20.261.846</b>	<b>139.337</b>	<b>20.526.183</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.228.835	8.937.099	292.000	7.477.099
Selskabsskat	0	96.558	0	0
Deposita	390.671	407.123	0	398.221
	<b>9.619.506</b>	<b>9.440.780</b>	<b>292.000</b>	<b>7.875.320</b>

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har pr. 30. juni 2019 indregnet selskabets investeringsejendomme til i alt t.kr. 34.245, baseret på skønnet afkastpotentiale på ejendommene. Det er ledelsens forventning, at ejendommene på sigt kan sælges til en værdi, svarende til den fastsatte værdi, eller alternativt at ejendommene vil kunne udlejes til et tilsvarende lejeniveau. Forventningerne til fremtiden er naturligt behæftet med usikkerhed.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.937, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 34.245.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zornig Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

Investeringsejendomme 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.

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

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

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. 30. juni 2019 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Værdipapirer

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

### 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

### Gældsforpligtelser

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.