



ECOMENTOR

Zornig Ejendomme ApS

CVR-nr. 32 15 23 17

**Årsrapport for perioden
1. januar til 30. juni 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/08 2015

Per Zornig

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2015.

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.

København, den 14. august 2015

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. januar - 30. juni 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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 14. august 2015

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Sten Glarkrog
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Zornig Ejendomme ApS
Bakkedal 25
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 15 23 17
Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 162.662, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en egenkapital på kr. 13.216.705.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 7.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		283.516	487.145
Finansielle indtægter	1	20.909	38.805
Finansielle omkostninger	2	<u>-99.102</u>	<u>-307.175</u>
Resultat før skat		205.323	218.775
Skat af årets resultat	3	<u>-42.661</u>	<u>-58.233</u>
Årets resultat		<u>162.662</u>	<u>160.542</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>162.662</u>	<u>160.542</u>
		<u>162.662</u>	<u>160.542</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>26.200.000</u>	<u>26.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.200.000</u>	<u>26.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.200.000</u>	<u>26.200.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.049.738</u>	<u>1.002.678</u>
Tilgodehavender		<u>1.049.738</u>	<u>1.002.678</u>
Likvide beholdninger		<u>164.795</u>	<u>41.485</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.214.533</u>	<u>1.044.163</u>
Aktiver i alt		<u>27.414.533</u>	<u>27.244.163</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>13.091.705</u>	<u>12.929.043</u>
Egenkapital	4	<u>13.216.705</u>	<u>13.054.043</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.408.751</u>	<u>3.366.090</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.408.751</u>	<u>3.366.090</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.804.495	10.057.323
Deposita		<u>282.829</u>	<u>273.821</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>10.087.324</u>	<u>10.331.144</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	291.000	193.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	11.412
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		378.089	263.472
Anden gæld		<u>32.664</u>	<u>25.002</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>701.753</u>	<u>492.886</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.789.077</u>	<u>10.824.030</u>
Passiver i alt		<u>27.414.533</u>	<u>27.244.163</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	20.429	38.546
Andre finansielle indtægter	<u>480</u>	<u>259</u>
	<u>20.909</u>	<u>38.805</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>99.102</u>	<u>307.175</u>
	<u>99.102</u>	<u>307.175</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>42.661</u>	<u>58.233</u>
	<u>42.661</u>	<u>58.233</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	12.929.043	13.054.043
Årets resultat	0	162.662	162.662
Egenkapital 30. juni 2015	<u>125.000</u>	<u>13.091.705</u>	<u>13.216.705</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 30. juni 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.250.323	10.095.495	291.000	8.640.495
Deposita	<u>273.821</u>	<u>282.829</u>	<u>0</u>	<u>282.829</u>
	<u>10.524.144</u>	<u>10.378.324</u>	<u>291.000</u>	<u>8.923.324</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.095, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.15 udgør t.kr. 26.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve for t.kr. 1.000 i behold.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har pr. 30. juni 2015 indregnet selskabets investeringsejendomme til i alt t.kr. 26.200, svarende til skønnet afkastpotentiale på ejendommen. Det er ledelsens forventning, at ejendommen på sigt vil kunne sælges til en værdi, svarende til den fastsatte værdi, eller alternativt at ejendommen vil kunne udlejes til et tilsvarende lejeniveau. Forventningerne til fremtiden er naturligt behæftet med usikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zornig Ejendomme ApS for 2015 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 2015 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 fra 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, tab på debitorer m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres 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 investerings- ejendomme 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 regnskabs- mæssige 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 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbase- ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri- get for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for even- tuelle 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 ind- træder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Skyldig skat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.