

# Zornig Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2021

---

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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 28. oktober 2021

**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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 28. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021

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.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 9 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 4.774.259, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 18.827.272.

Årets resultat anses for utilfredsstillende og skyldes primært værdiregulering af ejendomme.

## **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

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-263.311</b>	<b>572.820</b>
Personaleomkostninger	1	-262.623	-259.028
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-525.934</b>	<b>313.792</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2-3	-5.583.000	4.073.500
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.108.934</b>	<b>4.387.292</b>
Finansielle indtægter	2-4	125.104	33.668
Finansielle omkostninger	5	-135.735	-157.332
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.119.565</b>	<b>4.263.628</b>
Skat af årets resultat	6	1.345.306	-938.343
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.774.259</b>	<b>3.325.285</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		113.000	110.600
Overført resultat		-4.887.259	3.214.685
		<b>-4.774.259</b>	<b>3.325.285</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	32.735.000	38.318.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>32.735.000</u>	<u>38.318.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>32.735.000</u>	<u>38.318.000</u>
Andre tilgodehavender		35.792	0
Selskabsskat		12.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>47.792</u>	<u>0</u>
Værdipapirer	2	1.678.610	999.637
<b>Værdipapirer</b>		<u>1.678.610</u>	<u>999.637</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>429.581</u>	<u>162.741</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.155.983</u>	<u>1.162.378</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>34.890.983</u>	<u>39.480.378</u>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		18.589.272	23.476.531
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>113.000</u>	<u>110.600</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>18.827.272</u></b>	<b><u>23.712.131</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.869.967</u>	<u>6.215.273</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.869.967</u></b>	<b><u>6.215.273</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.117.556	8.352.217
Selskabsskat		0	38.174
Deposita		<u>409.620</u>	<u>429.769</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>10.527.176</u></b>	<b><u>8.820.160</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	248.672	300.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	92.793
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		322.310	221.470
Selskabsskat		34.174	96.558
Anden gæld		25.662	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.750</u>	<u>21.431</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>666.568</u></b>	<b><u>732.814</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.193.744</u></b>	<b><u>9.552.974</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.890.983</u></b>	<b><u>39.480.378</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbyt-</u> <u>te for regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	23.476.531	110.600	23.712.131
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	-4.887.259	113.000	-4.774.259
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>18.589.272</b>	<b>113.000</b>	<b>18.827.272</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	239.802	240.000
Andre personaleomkostninger	<u>22.821</u>	<u>19.028</u>
	<b><u>262.623</u></b>	<b><u>259.028</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>79.059</u>	<u>33.668</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.678.610</u>	<u>999.637</u>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-5.583.000</u>	<u>4.073.500</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>32.735.000</u>	<u>38.318.000</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-5.583.000</u>	<u>4.073.500</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-5.583.000</u>	<u>4.073.500</u>
	<b><u>-5.583.000</u></b>	<b><u>4.073.500</u></b>



## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 556 kvadratmeter, beliggende i København, 1 boligejendom på i alt 738 kvadratmeter, beliggende i Slagelse.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i København 3,00 - 3,50 % (gennemsnit 3 %)
- Boligejendommen beliggende i Slagelse 4,00 - 4,50 % (gennemsnit 4,00 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,20 % pr. 30. juni 2021.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 4.378.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge dagsværdien med t.kr. 5.995.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.652.779	10.366.228	248.672	9.175.363
Selskabsskat	38.174	0	0	0
Deposita	429.769	409.620	0	0
	<u>9.120.722</u>	<u>10.775.848</u>	<u>248.672</u>	<u>9.175.363</u>

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har pr. 30. juni 2021 indregnet selskabets investeringsejendomme til i alt t.kr. 32.735, 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 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.366, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 32.735.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zornig Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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

### Bruttotab

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 udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til lejer, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2021 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.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Likvide beholdninger

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.