

# Zornig Ejendomme ApS

Bakkedal 25, 2900 Hellerup

CVR-nr. 32 15 23 17

## Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2023.

---

Per Zornig  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Zornig Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26. september 2023

**Direktion**

Per Zornig

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Zornig Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Zornig Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 26. september 2023

### Ecomentor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Anders Lund  
statsautoriseret revisor  
mne47811

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Zornig Ejendomme ApS  
Bakkedal 25  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 15 23 17  
Stiftet: 20. april 2009  
Hjemsted: Hellerup  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Per Zornig

**Revisor**

Ecomentor Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har pr. 30. juni 2023 indregnet selskabets investeringsejendomme til i alt t.kr. 28.207, 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. Der henvises til note 2.

### Fortsat drift

Der henvises til note 1.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.443.240 kr. mod 369.128 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.304.732 kr. mod 162.305 kr. sidste år.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.443.240</b>	<b>369.128</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.908.468	380.000
3 Personaleomkostninger	-240.000	-239.874
<b>Driftsresultat</b>	<b>-6.591.708</b>	<b>509.254</b>
Andre finansielle indtægter	58	76.435
Øvrige finansielle omkostninger	-188.583	-376.766
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.780.233</b>	<b>208.923</b>
4 Skat af årets resultat	1.475.501	-46.618
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.304.732</b>	<b>162.305</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	0	47.905
Disponeret fra overført resultat	-5.422.532	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.304.732</b>	<b>162.305</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	28.206.532	33.115.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.206.532</u>	<u>33.115.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.206.532</u></b>	<b><u>33.115.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	41.000	40.000
Andre tilgodehavender	0	35.368
Tilgodehavender i alt	<u>41.000</u>	<u>75.368</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.513.859
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>1.513.859</u>
Likvide beholdninger	<u>146.454</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>187.454</u></b>	<b><u>1.589.227</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>28.393.986</u></b>	<b><u>34.704.227</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	13.214.645	18.637.177
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.457.445</b>	<b>18.876.577</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.424.268	4.916.585
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.424.268</b>	<b>4.916.585</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.119.204	9.574.099
Deposita	489.225	392.432
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.608.429	9.966.531
6 Kortfristet del af langfristet gæld	456.384	432.063
Gæld til pengeinstitutter	0	52.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.408.837	420.722
Anden gæld	8.623	9.563
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.903.844	944.534
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.512.273</b>	<b>10.911.065</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>28.393.986</b>	<b>34.704.227</b>
1 Usikkerhed om going concern		
2 Usikkerhed ved indregning eller måling		
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	18.637.177	114.400	18.876.577
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.422.532	117.800	-5.304.732
	<u>125.000</u>	<u>13.214.645</u>	<u>117.800</u>	<u>13.457.445</u>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabet har i året realiseret underskud. I den forbindelse har ledelsen forpligtet sig til, at tilføre tilstrækkelig likviditet til, at selskabet til enhver tid kan opfylde sine forpligtelser over for sine kreditorer. Det er samtidig ledelsens vurdering, at de nuværende kreditfaciliteter hos leverandører og kreditorer i øvrigt kan og vil blive opretholdt. På baggrund af finansiel støtte fra ledelsen og de nuværende kreditfaciliteter er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at fortsætte driften.		
<b>2. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Selskabet har pr. 30 . juni 2023 indregnet selskabets investeringsejendomme til i alt t.kr. 28.207, 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.		
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	240.000	240.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>-126</u>
	<b><u>240.000</u></b>	<b><u>239.874</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-1.492.317	46.618
Regulering af tidligere års skat	<u>16.816</u>	<u>0</u>
	<b><u>-1.475.501</u></b>	<b><u>46.618</u></b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2022	<u>39.600.000</u>	<u>39.600.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b><u>39.600.000</u></b>	<b><u>39.600.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	-6.485.000	-6.865.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>-4.908.468</u>	<u>380.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2023</b>	<b><u>-11.393.468</u></b>	<b><u>-6.485.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>28.206.532</u></b>	<b><u>33.115.000</u></b>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, som tager udgangspunkt i afkastprocenter i intervallet 3,5 % til 4,00 % afhængig af ejendommens beliggenhed og tilstand. Ejendommene er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2023.

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 3,50 -3,88 % (gennemsnit 3,5% )
- Boligejendommen beliggende i Slagelse 3,88 - 4.25 % (gennemsnit 4,00 % ).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,6 % pr. 30. juni 2023.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% -point vil reducere dagsværdien med t.kr. 3 413

En reducere af afkastkravet med 0,5% -point vil forøge dagsværdien med t.kr. 4 517

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.575.588	456.384	9.119.204	7.374.384
Deposita	489.225	0	489.225	0
	<u>10.064.813</u>	<u>456.384</u>	<u>9.608.429</u>	<u>7.374.384</u>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni 2023	28.206.531
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-4.908.468</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.576, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 28.207.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Zornig Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisation sværdi.

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.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.