

# Zankl Ejendomme ApS

Caspar Brands Plads 1 A, st th

4220 Korsør

CVR-nr. 35636323

## Årsrapport for 2018

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2019

---

Teit Bo Dinesen  
Dirigent

## Zankl Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Zankl Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Zankl Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 31-05-2019

### **Direktion**

Teit Bo Dinesen  
Direktør

**Zankl Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Zankl Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Zankl Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etske 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 opstilling 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.

Korsør, den 31-05-2019

### **Revisionsfirmaet Svendsen ApS**

CVR-nr. 34581673

Jens Ole Emtekjær Andersen

Registreret revisor

mne11748

## Zankl Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Zankl Ejendomme ApS Caspar Brands Plads 1 A, st th
	4220 Korsør
CVR-nr.	35636323
Stiftelsesdato	10-01-2014
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Direktion</b>	Teit Bo Dinesen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Svendsen ApS Nygade 13 4220 Korsør CVR-nr.: 34581673

## Zankl Ejendomme ApS

### Ledelsesberetning

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe og udleje ejendomme

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 175.686, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 10.629.080, og en egenkapital på kr. 1.152.107.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Zankl Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Zankl Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

**Brugstid                      Restværdi**

## Zankl Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

Bygninger 20-50 år 0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger:	20-40 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med



## Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Zankl Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		618.412	877.768
Driftsresultat		<u>618.412</u>	<u>877.768</u>
Finansielle omkostninger		<u>-370.035</u>	<u>-450.238</u>
Resultat før skat		<b>248.377</b>	<b>427.530</b>
Skat af årets resultat		<u>-72.691</u>	<u>-84.502</u>
Årets resultat		<u>175.686</u>	<u>343.028</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>175.686</u>	<u>343.028</u>
Resultatdisponering		<u>175.686</u>	<u>343.028</u>

Zankl Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.431.380	12.961.795
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.431.380</b>	<b>12.961.795</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.431.380</b>	<b>12.961.795</b>
Periodeafgrænsningsposter		60.176	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>60.176</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.901	15.176
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>13.901</b>	<b>15.176</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>123.623</b>	<b>8.868</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>197.700</b>	<b>24.044</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.629.080</b>	<b>12.985.839</b>

Zankl Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	80.000	80.000
Overført resultat	2	1.072.107	896.421
<b>Egenkapital</b>		<b>1.152.107</b>	<b>976.421</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.059.905	9.793.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.059.905</b>	<b>9.793.090</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		195.000	249.000
Gæld til banker		101.547	944.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		646.860	459.860
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	76.100
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		473.661	487.012
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.417.068</b>	<b>2.216.328</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.476.973</b>	<b>12.009.418</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.629.080</b>	<b>12.985.839</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2018	2016
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Overført resultat**

Saldo primo	896.421	553.393
Årets tilgang	175.686	343.028
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.072.107</b>	<b>896.421</b>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	8.059.905	195.000	7.050.000
	<b>8.059.905</b>	<b>195.000</b>	<b>7.050.000</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Nykredit har 1. prioritet i ejendommen Skovvej 25, 4220 Korsør med kr. 1.738.000

Zankl Ejendomme ApS har 2. prioritet i ejendommen Skovvej 25, 4220 Korsør med kr. 550.000

DLR Kredit A/S har 1. prioritet i ejendommen Caspar Brands Plads 1A, 4220 Korsør med kr. 4.000.000

DLR Kredit A/S har 2. prioritet i ejendommen Caspar Brands Plads 1A, 4220 Korsør med kr. 1.000.000

Zankl Ejendomme ApS har 3. prioritet i ejendommen Caspar Brands Plads 1A, 4220 Korsør med kr. 2.509.000

Zankl Ejendomme ApS har 4. prioritet i ejendommen Caspar Brands Plads 1A, 4220 Korsør med kr. 4.750.000