

Zankl Ejendomme ApS

Caspar Brands Plads 1 A, st th

4220 Korsør

CVR-nr. 35636323

Årsrapport for 2023

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-06-2024

Teit Dinesen
Dirigent

Zankl Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Zankl Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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 14-06-2024

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 01-01-2023 - 31-12-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 14-06-2024

Plus Revision ApS

CVR-nr. 20452897

Jens Ole Emtekjær Andersen

Registreret revisor

mne11748

Zankl Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Zankl Ejendomme ApS Caspar Brands Plads 1 A, st th
	4220 Korsør
CVR-nr.	35636323
Stiftelsesdato	10-01-2014
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Teit Bo Dinesen

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 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 235.645, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 10.528.695, og en egenkapital på kr. 2.631.769.

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 2023 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, 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.

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 finansiel 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

Tilgodehavender

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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	2023 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		782.306	799.179
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-104.314	-104.314
Driftsresultat		677.992	694.865
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		91	421.612
Andre finansielle omkostninger		-367.938	-178.092
Resultat før skat		310.145	938.385
Skat af årets resultat		-74.500	-212.700
Årets resultat		235.645	725.685
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		235.645	725.685
Resultatdisponering		235.645	725.685

Zankl Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.055.886	10.160.200
Materielle anlægsaktiver		10.055.886	10.160.200
Anlægsaktiver		10.055.886	10.160.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		165.060	156.962
Andre tilgodehavender		291.703	291.703
Tilgodehavender		456.763	448.665
Likvide beholdninger		16.046	60.036
Omsætningsaktiver		472.809	508.701
Aktiver		10.528.695	10.668.901

Zankl Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.551.769	2.316.124
Egenkapital		2.631.769	2.396.124
Gæld til realkreditinstitutter		6.202.300	6.556.034
Langfristede gældsforpligtelser	2	6.202.300	6.556.034
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		376.338	215.800
Gæld til banker		190.278	186.478
Gæld til tilknyttede virksomheder		619.037	630.337
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		74.500	212.700
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		309.574	471.428
Mellemregning med indehaver		124.899	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.694.626	1.716.743
Gældsforpligtelser		7.896.926	8.272.777
Passiver		10.528.695	10.668.901
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2023	2016
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til kreditinstitutter	<u>6.202.300</u>	<u>376.338</u>
	6.202.300	6.393.422

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

4. 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. 3.840.000

DLR Kredit A/S har 2. prioritet i ejendommen Caspar Brands Plads 1A, 4220 Korsør med kr. 1.200.000

DLR Kredit A/S har 3. prioritet i ejendommen Caspar Brands Plads 1A, 4220 Korsør med kr. 1.000.000

Zankl Ejendomme ApS har 4. prioritet i ejendommen Caspar Brands Plads 1A, 4220 Korsør med kr. 2.509.000

Zankl Ejendomme ApS har 5. prioritet i ejendommen Caspar Brands Plads 1A, 4220 Korsør med kr. 4.750.000

Sparekassen Vendsyssel har underpant i 4 og 5 prioriteten