



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

ZO EJENDOMME APS

C/O SØREN ZACHARIASSEN, ALPEDALSVEJ 20, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2023

Søren Zachariassen

CVR-NR. 42 03 79 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ZO Ejendomme ApS c/o Søren Zachariassen, Alpedalsvej 20 6000 Kolding
	CVR-nr.: 42 03 79 90 Stiftet: 18. januar 2021 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nikolaj Stendorf Lykke Olsen Søren Zachariassen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ZO 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. juni 2023

Direktion:

Nikolaj Stendorf Lykke Olsen

Søren Zachariassen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i ZO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ZO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 20. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31367

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af beboelsesejendomme samt drift heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat på 2 tkr. før skat. Resultatet er negativt påvirket af, at en af selskabets udlejningsejendomme har haft tomgang i løbet af året. Begge lejligheder er udlejet ved udgangen af regnskabsåret.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat støtte fra ejerkredsen. Selskabet har modtaget tilsagn om opretholdelse af nuværende finansieringsramme fra ejerkredsen. Ejerkredsens finansieringsramme udgør på balancedagen 439 tkr. Som følge af tilsagn om opretholdelse af finansieringsrammen kan årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		75.595	25
Af- og nedskrivninger.....		-34.003	-26
DRIFTSRESULTAT		41.592	-1
Andre finansielle omkostninger.....		-39.600	-75
RESULTAT FØR SKAT		1.992	-76
Skat af årets resultat.....	1	-7.895	11
ÅRETS RESULTAT		-5.903	-65
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-5.903	-65
I ALT		-5.903	-65

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		1.640.373	1.674
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.640.373	1.674
ANLÆGSAKTIVER.....		1.640.373	1.674
Udskudte skatteaktiver.....		5.063	11
Tilgodehavender.....		5.063	11
Likvide beholdninger.....		25.825	32
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		30.888	43
AKTIVER.....		1.671.261	1.717

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....		40.000	40
Overført resultat.....		-70.752	-65
EGENKAPITAL.....		-30.752	-25
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.177.896	1.256
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.177.896	1.256
Gæld til realkreditinstitutter.....		39.250	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	17
Selskabsskat.....		1.958	0
Anden gæld.....		438.509	434
Deposita.....		36.900	35
Kortfristede gældsforpligtelser.....		524.117	486
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.702.013	1.742
PASSIVER.....		1.671.261	1.717
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-64.849	-24.849
Forslag til resultatdisponering.....		-5.903	-5.903
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	-70.752	-30.752

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.958	0		
Regulering af udskudt skat.....	5.937	-11		
	7.895	-11		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		1.700.152		
Kostpris 31. december 2022.....		1.700.152		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		25.776		
Årets afskrivninger		34.003		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		59.779		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		1.640.373		
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.217.146	39.250	1.020.000	1.256.102
	1.217.146	39.250	1.020.000	1.256.102
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 4	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.217, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.640.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 30, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 783 tkr. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 30 deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.				
 Forudsætninger for fortsat drift			 5	
Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat støtte fra ejerkredsen. Selskabet har modtaget tilsagn om opretholdelse af nuværende finansieringsramme fra ejerkredsen. Ejerkredsens finansieringsramme udgør på balancedagen 439 tkr. Som følge af tilsagn om opretholdelse af finansieringsrammen kan årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.				
		2022	2021	
Medarbejderforhold				6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		0	0	
Der er 2 direktører, der ikke modtager vederlag.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ZO Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er stiftelsesåret på 11,5 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.