



Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Møllegade 71

6400 Sønderborg

T 7870 6400

E sonderborg@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

FSR - danske revisorer

ZO Ejendomme ApS

Alpedalsvej 20
6000 Kolding

Årsrapport for perioden
18. januar til 31. december 2021
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2022

Søren Zachariassen
dirigent

CVR-nr. 42 03 79 90

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 18. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Kolding, den 9. maj 2022

Direktion

Søren Zachariassen
direktør

Nikolaj Stendorf Lykke Olsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i ZO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for ZO Ejendomme ApS for regnskabsåret 18. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 9. maj 2022

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg, CMA
Registreret revisor
MNE-nr. mne17021

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme, drift heraf og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 64.849, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 24.849.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabet er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119, og selskabet forventer at kunne reetablere egenkapitalen via egen fremtidig indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ZO Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af bruttolejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Bruttolejeindtægter

Bruttolejeindtægter omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

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

Brugstid: 50 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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

Resultatopgørelse 18. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		23.243
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-25.776
Resultat før finansielle poster		-2.533
Finansielle indtægter		11
Finansielle omkostninger	1	-73.327
Resultat før skat		-75.849
Skat af årets resultat		11.000
Årets resultat		-64.849
Overført resultat		-64.849
		-64.849

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>1.674.376</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.674.376</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.674.376</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>11.000</u>
Tilgodehavender		<u>11.000</u>
Likvide beholdninger		<u>30.969</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>41.969</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.716.345</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
Passiver		
Anpartskapital		40.000
Overført resultat		-64.849
Egenkapital		-24.849
Gæld til realkreditinstitutter		1.220.302
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.220.302
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	35.800
Gæld til associerede virksomheder		433.393
Anden gæld		16.599
Deposita		35.100
Kortfristede gældsforpligtelser		520.892
Gældsforpligtelser i alt		1.741.194
Passiver i alt		1.716.345
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Noter

	2021
	kr.
1 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	13.393
Andre finansielle omkostninger	59.934
	<u>73.327</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 18. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.256.102	35.800	1.081.000
	<u>0</u>	<u>1.256.102</u>	<u>35.800</u>	<u>1.081.000</u>

3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabet er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119, og selskabet forventer at kunne reetablere egenkapitalen via egen fremtidig indtjening.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.256, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.476.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 30, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 30 deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Kindberg

Som Revisor NEM ID
RID: 71230945
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 12:59:57
Underskrevet med NemID

Søren Zachariassen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-695331869739
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 13:22:08
Underskrevet med NemID

Søren Zachariassen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-695331869739
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 13:22:08
Underskrevet med NemID

Nikolaj Stendorf Lykke Olsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-112362182183
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 10:09:04
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 5ee5f2RgphM24764041 1

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.