

---

# *Zinck Ejendomme ApS*

## Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 28 14 43 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/6 2014

Mogens Poul Zinck  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 9

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Zinck Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. juni 2014

### **Direktion**

Mogens Poul Zinck

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Zinck Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Zinck Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1. Heri har ledelsen redegjort for de forudsætninger, der ligger til grund for fortsat drift.

Trekantområdet, den 18. juni 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Zinck Ejendomme ApS  
Boeskærvej 11A  
7100 Vejle

CVR-nr.: 28 14 43 42  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.  
Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

**Direktion**

Mogens Poul Zinck

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

**Advokat**

Codex Advokater  
Damhaven 5  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-8.020.953</b>	<b>-31.216</b>
Personaleomkostninger	2	0	-500.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-8.020.953</b>	<b>-531.216</b>
Finansielle indtægter	3	877.809	1.002.261
Finansielle omkostninger		-150	-150
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.143.294</b>	<b>470.895</b>
Skat af årets resultat	4	-214.177	-117.724
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.357.471</b>	<b>353.171</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-7.357.471	353.171
		<b>-7.357.471</b>	<b>353.171</b>

## Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		791	2.452
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.331.470	17.561.024
Andre tilgodehavender		0	4.602
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.332.261</b>	<b>17.568.078</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.549</b>	<b>59.630</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.365.810</b>	<b>17.627.708</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.365.810</b>	<b>17.627.708</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.013.513	17.370.984
<b>Egenkapital</b>	5	<b>10.138.513</b>	<b>17.495.984</b>
Selskabsskat		214.177	117.724
Anden gæld		13.120	14.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>227.297</b>	<b>131.724</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>227.297</b>	<b>131.724</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.365.810</b>	<b>17.627.708</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Selskabet har i lighed med tidligere år opnået aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering. Selskabet har et tilgodehavende hos moderselskabet Zinck Ejendoms Invest ApS på TDKK 18.331, der er nedskrevet til TDKK 10.331. I dette selskabs dattervirksomhed Zeta Invest ApS pågår drøftelser med långivere om akkordering, hvilket vil påvirke egenkapitalen positivt. Som følge heraf er tilgodehavendet ikke fuldt nedskrevet, og årsrapporten for 2013 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	<b>0</b>	<b>500.000</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	877.671	970.995
Andre finansielle indtægter	<u>138</u>	<u>31.266</u>
	<b>877.809</b>	<b>1.002.261</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>214.177</u>	<u>117.724</u>
	<b>214.177</b>	<b>117.724</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	17.370.984	17.495.984
Årets resultat	0	-7.357.471	-7.357.471
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>10.013.513</b>	<b>10.138.513</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Zinck Ejendoms Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Zinck Ejendomme ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med ydelsernes levering.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.