

ZG Ejendomme ApS

CVR-nr. 28 32 83 38

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.06.13

Goran Dakovic
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

ZG Ejendomme ApS
Valmuevej 13
2300 København

Hjemsted: København
CVR-nr.: 28 32 83 38
Stiftet: 1. januar 2005
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Goran Dakovic
Direktør Zoran Dakovic

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

ZG ApS, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for ZG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2013

Direktionen

Goran Dakovic
Direktør

Zoran Dakovic
Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

København, den 2013

Dirigent

Goran Dakovic

Til kapitalejeren i ZG Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for ZG Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi oplyse at selskabets ejendomsportefølje er værdiansat til kostpris samt at selskabets drift hidtil ikke har kunnet bære finansieringsomkostningerne. Vi henviser til ledelsesberetning og note 1, hvori ledelsen redegør nærmere for værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. juni 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år, i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -309.170 mod t.DKK -241 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 125.000.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets udlejningsejendomme er per 31.12.2012 indregnet til kostpris på t.DKK 10.858. Selskabets driftsaktiviteter har hidtil ikke kunne dække finansieringsomkostningerne. Selskabet har derfor løbende modtaget driftstilskud for modervirksomheden ZG ApS med henblik på, at opretholde selskabets egenkapital.

Moderselskabet har eftergivet selskabet en gæld på DKK 309.170, svarende til årets resultat, således at selskabskapitalen er intakt. Beløbet er indregnet direkte på egenkapitalen. Herudover har moderselskabet afgivet erklæring om udelukkedne at hæve sit tilgodehavende på t.DKK 2.582 i takt med at selskabets likviditet tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 31.12.2013.

Ledelsen har per 31.12.2012 foretaget en nedskrivningsvurdering af selskabets ejendomsportefølje. Det er ledelsens vurdering, at genindvindingværdien for samtlige selskabets ejendommen er højere end bogført værdi. På denne baggrund har selskabet ikke foretaget nedskrivning af ejendommene per 31.12.2012.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2012 DKK	2011 t.DKK
Bruttofortjeneste	162.326	11
Resultat før af- og nedskrivninger	162.326	11
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.875	118
Resultat af primær drift	144.451	129
² Andre finansielle indtægter	42.486	27
³ Andre finansielle omkostninger	-591.872	-487
Finansielle poster i alt	-549.386	-460
Resultat før skat	-404.935	-331
Skat af årets resultat	95.765	90
Årets resultat	-309.170	-241
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-309.170	-241
I alt	-309.170	-241

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.858.398	10.876
4	Materielle anlægsaktiver i alt	10.858.398	10.876
	Anlægsaktiver i alt	10.858.398	10.876
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	321.370	246
	Tilgodehavende selskabsskat	95.765	90
	Andre tilgodehavender	5.000	5
	Periodeafgrænsningsposter	9.586	17
	Tilgodehavender i alt	431.721	358
	Likvide beholdninger	1.199.964	1.567
	Omsætningsaktiver i alt	1.631.685	1.925
	Aktiver i alt	12.490.083	12.801

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
5	Egenkapital i alt	125.000	125
	Gæld til realkreditinstitutter	3.568.461	2.245
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.568.461	2.245
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	175.000	45
	Gæld til kreditinstitutter	1.520.738	3.032
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.100	79
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	23
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.180.769	6.230
	Anden gæld	777.215	1.022
	Periodeafgrænsningsposter	5.800	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.796.622	10.431
	Gældsforpligtelser i alt	12.365.083	12.676
	Passiver i alt	12.490.083	12.801

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets udlejningsejendomme er per 31.12.2012 indregnet til kostpris på t.DKK 10.858. Selskabets driftsaktiviteter har hidtil ikke kunne dække finansieringsomkostningerne. Selskabet har derfor løbende modtaget driftstilskud for modervirksomheden ZG ApS med henblik på, at opretholde selskabets egenkapital.

Moderselskabet har eftergivet selskabet en gæld på DKK 309.170, svarende til årets resultat, således at selskabskapitalen er intakt. Beløbet er indregnet direkte på egenkapitalen. Herudover har moderselskabet afgivet erklæring om udelukkedne at hæve sit tilgodehavende på t.DKK 2.582 i takt med at selskabets likviditet tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 31.12.2013.

Ledelsen har per 31.12.2012 foretaget en nedskrivningsvurdering af selskabets ejendomsportefølje. Det er ledelsens vurdering, at genindvindingsværdien for samtlige selskabets ejendommen er højere end bogført værdi. På denne baggrund har selskabet ikke foretaget nedskrivning af ejendommene per 31.12.2012.

	2012	2011
	DKK	t.DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	825	0
Øvrige finansielle indtægter	41.661	27
I alt	42.486	27

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	307.055	237
Øvrige finansielle omkostninger	284.817	250
I alt	591.872	487

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.11	10.876.273
Kostpris pr. 31.12.12	10.876.273
Afskrivninger i året	17.875
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	17.875
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	10.858.398

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	125.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-240.701
Overførsel til dækning af tab	0	240.701
Saldo pr. 31.12.11	125.000	0
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	125.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-309.170
Overførsel til dækning af tab	0	309.170
Saldo pr. 31.12.12	125.000	0

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Gæld i alt 31.12.12 DKK	Gæld i alt 31.12.11 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	175.000	3.743.461	2.289.841

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.743 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.858.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 1.521 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 10.858.