

# ZG Ejendomme ApS

CVR-nr. 28 32 83 38

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.07.14

Goran Dakovic  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**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

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

ZG ApS, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for ZG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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 1. juli 2014

**Direktionen**

Goran Dakovic  
Direktør

Zoran Dakovic  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i ZG Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for ZG Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger

*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.

København, den 1. juli 2014

### 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 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -360.398 mod t.DKK -309 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 125.000.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets udlejningsejendomme er per 31.12.2013 indregnet til kostpris på t.DKK 11.008. 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 360.397, svarende til årets resultat, således at selskabskapitalen er intakt. Beløbet er indregnet direkte på egenkapitalen. Herudover har moderselskabet afgivet erklæring om udelukkende at hæve sit tilgodehavende på t.DKK 7.668 i takt med at selskabets likviditet tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 31.12.2014.

Ledelsen har per 31.12.2013 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 31.12.2013.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2013 DKK	2012 t.DKK
	<b>73.831</b>	<b>162</b>
	<b>73.831</b>	<b>162</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.055	-18
	<b>48.776</b>	<b>144</b>
3 Andre finansielle indtægter	28.060	43
4 Andre finansielle omkostninger	-551.349	-592
	<b>-523.289</b>	<b>-549</b>
	<b>-474.513</b>	<b>-405</b>
Skat af årets resultat	114.115	96
	<b>-360.398</b>	<b>-309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-360.398	-309
<b>I alt</b>	<b>-360.398</b>	<b>-309</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	11.008.343	10.858
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.008.343</b>	<b>10.858</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.008.343</b>	<b>10.858</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	12
	Tilgodehavende selskabsskat	114.114	96
	Andre tilgodehavender	5.000	5
	Periodeafgrænsningsposter	0	10
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>119.114</b>	<b>123</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.936.953</b>	<b>1.200</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.056.067</b>	<b>1.323</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.064.410</b>	<b>12.181</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.449.597	3.568
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.657.850	2.582
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.107.447</b>	<b>6.150</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	151.000	175
	Gæld til kreditinstitutter	1.523.063	1.521
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	122.100	107
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	Anden gæld	0	4.067
	Periodeafgrænsningsposter	5.800	6
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.831.963</b>	<b>5.906</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.939.410</b>	<b>12.056</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.064.410</b>	<b>12.181</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

## GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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, år
Bygninger	50
Installationer på bygninger	25

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

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

### 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.

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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. 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles 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 01.01.13 - 31.12.13 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 31.12.2013 indregnet til kostpris på t.DKK 11.008. 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 360.397, svarende til årets resultat, således at selskabskapitalen er intakt. Beløbet er indregnet direkte på egenkapitalen. Herudover har moderselskabet afgivet erklæring om udelukkende at hæve sit tilgodehavende på t.DKK 7.668 i takt med at selskabets likviditet tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 31.12.2014.

Ledelsen har per 31.12.2013 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 31.12.2013.

	2013	2012
	DKK	t.DKK

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	25.055	18
I alt	25.055	18

## 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	631	1
Øvrige finansielle indtægter	27.429	42
I alt	28.060	43

	2013	2012
	DKK	t.DKK

#### 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	324.179	307
Øvrige finansielle omkostninger	227.170	285
I alt	551.349	592

#### 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.12	10.876.273
Tilgang i året	175.000
Kostpris pr. 31.12.13	11.051.273
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	17.875
Afskrivninger i året	25.055
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	42.930
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	11.008.343

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<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

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	125.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-360.398
Overførsel til dækning af tab	0	360.398
Saldo pr. 31.12.13	125.000	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**7. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Gæld i alt 31.12.13 DKK	Gæld i alt 31.12.12 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	151.000	3.600.597	3.743
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	7.657.850	2.582
I alt	151.000	11.258.447	6.325

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.601 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.008.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 1.523 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.008.

## 10. Nærtstående parter

31.12.13  
DKK

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 31.12.12	-567.064
Rente	-8.137
Indbetalt i årets løb	-79.799
Udbetalt i årets løb	655.000
Saldo pr. 31.12.13	0

Tilgodehavender forrentes i henhold til gældende lovgivning.