

6 Z ApS

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 10 10 33 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017.

Bo Helligsøe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for 6 Z ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. maj 2017

Direktion

Bo Helligsøe

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-
Nielsen
Formand

Bo Helligsøe

Jørgen Rossen Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i 6 Z ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 6 Z ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aarhus, den 15. maj 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen
statsautoriseret revisor

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	6 Z ApS c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Telefax: 87 33 44 89
	CVR-nr.: 10 10 33 63 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Christian Westergård-Nielsen, Formand Bo Helligsøe Jørgen Rossen Nielsen
Direktion	Bo Helligsøe
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.139.170 kr. mod 5.358.226 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.434.664 kr. mod 441.640 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet har tabt hele sin kapital. Ved vurdering af selskabets kapitalforhold skal der henses til, at selskabets investorer har ansvarlig lånekapital for 7,7 mio.kr. samt andre lån for 893 t.kr. Selskabet vurderes på denne baggrund at have muligheden for at fortsætte driften. Selskabet har positiv drift og forventer også dette i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 6 Z ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Det vurderes ikke væsentligt at dekomponere ejendomme til særskilt afskrivning. Der foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi jf. ÅRL § 42 såfremt dette vurderes relevant. Dette gælder for både grunde og bygninger.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	5.139.170	5.358.226
Andre driftsindtægter	67.640	0
Andre eksterne omkostninger	-496.846	-694.380
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-449.028	-623.089
Bruttoresultat	4.260.936	4.040.757
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.942.764	-3.344.049
Driftsresultat	-2.681.828	696.708
Andre finansielle indtægter	432.411	60.013
Gevinst gældseftergivelse	0	3.044.317
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.496.686	-3.005.914
Resultat før skat	-5.746.103	795.124
Skat af årets resultat	1.311.439	-353.484
Årets resultat	-4.434.664	441.640
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	441.640
Disponeret fra overført resultat	-4.434.664	0
Disponeret i alt	-4.434.664	441.640

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	52.461.917	59.404.681
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.461.917</u>	<u>59.404.681</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.350.000	3.000.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.350.000</u>	<u>3.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>53.811.917</u>	<u>62.404.681</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	475.389	0
Andre tilgodehavender	0	248.688
Tilgodehavender i alt	<u>475.389</u>	<u>248.688</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	39.394	35.813
Værdipapirer i alt	<u>39.394</u>	<u>35.813</u>
Likvide beholdninger	163.478	6.396
Omsætningsaktiver i alt	<u>678.261</u>	<u>290.897</u>
Aktiver i alt	<u>54.490.178</u>	<u>62.695.578</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	4.091.713	1.500.000
5	Overkurs ved emission	193.750	193.750
6	Overført resultat	-10.615.376	-6.180.712
	Egenkapital i alt	-6.329.913	-4.486.962
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	836.050
	Hensatte forpligtelser i alt	0	836.050
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	7.743.550	10.550.242
	Gæld til realkreditinstitutter	27.994.766	31.365.463
	Deposita	1.481.921	1.481.921
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.220.237</u>	<u>43.397.626</u>
7	Gældsforpligtelser	4.255.525	3.169.779
	Gæld til pengeinstitutter	17.872.651	18.023.136
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.025	140.795
8	Anden gæld	1.423.653	1.615.154
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.599.854</u>	<u>22.948.864</u>
	Gældsforpligtelser i alt	60.820.091	66.346.490
	Passiver i alt	54.490.178	62.695.578
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.496.686	3.005.914
	3.496.686	3.005.914
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	72.502.928	77.672.230
Afgang i årets løb	0	-5.169.302
Kostpris 31. december 2016	72.502.928	72.502.928
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-13.098.247	-12.423.500
Årets af-/nedskrivninger	-6.942.764	-1.301.685
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	626.938
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-20.041.011	-13.098.247
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	52.461.917	59.404.681
3. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2016	3.000.000	3.000.000
Afgang i årets løb	-150.000	0
Kostpris 31. december 2016	2.850.000	3.000.000
Nedskrivninger 1. januar 2016	0	0
Årets nedskrivninger, forlig	-1.500.000	0
Nedskrivninger 31. december 2016	-1.500.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.350.000	3.000.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	1.500.000	1.500.000
Kontant kapitaludvidelse	2.591.713	0
	4.091.713	1.500.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
5. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission 1. januar 2016	193.750	193.750		
	193.750	193.750		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	-6.180.712	-6.622.352		
Årets overførte overskud eller underskud	-4.434.664	441.640		
	-10.615.376	-6.180.712		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	7.743.550	10.550.242
Gæld til realkreditinstitutter	3.362.526	15.243.456	31.357.292	34.535.242
Deposita	0	0	1.481.921	1.481.921
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	892.999	0	892.999	0
	4.255.525	15.243.456	41.475.762	46.567.405
8. Anden gæld				
Skyldig moms			338.697	306.868
Renter, ansvarlige lån			1.070.692	1.118.758
Andre skyldige omkostninger			18.000	189.559
Forbrugsregnskab			-3.736	-31
			1.423.653	1.615.154

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter og realkreditinstitutter DKK 49.951.383, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 52.461.917.

Marsalle 60, Horsens

- Pantebrev stort DKK 16.162.000
- Pantebrev stort DKK 11.697.000
- Pantebrev stort DKK 12.715.000
- Ejerpantebrev stort DKK 14.000.000

Lægårdsvej 12, Lystrup

- Ejerpantebrev stort DKK 4.000.000

Endvidere er der til sikkerhed for engagement i Vestjysk Bank, givet pant i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 39.394.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen i forbindelse med aftalen beløber sig til 83 t.kr..