

6 Z ApS

Toldbodvej 64, Snoghøj, 7000 Fredericia

CVR-nr. 10 10 33 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2018.

Jørgen Rossen Nielsen
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 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 22. januar 2018

Direktion

Niels Christian Westergård-
Nielsen

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-
Nielsen
Formand

Erik Berg Andersen

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 2017 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 revisors Etske 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 22. januar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet	6 Z ApS Toldbodvej 64 Snoghøj 7000 Fredericia
	Telefon: 75 93 33 20
	CVR-nr.: 10 10 33 63
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Christian Westergård-Nielsen, Formand Erik Berg Andersen Jørgen Rossen Nielsen
Direktion	Niels Christian Westergård-Nielsen
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 usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.267.647 kr. mod 5.139.170 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.262.142 kr. mod -4.434.664 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 13,4 mio. kr. Selskabet vurderes på denne baggrund at have mulighed 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	5.267.647	5.139.170
Andre driftsindtægter	0	67.640
Andre eksterne omkostninger	-136.870	-496.846
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-397.365	-449.028
Bruttoresultat	4.733.412	4.260.936
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.355	-6.942.764
Driftsresultat	4.729.057	-2.681.828
Andre finansielle indtægter	23.625	432.411
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.851.089	-3.496.686
Resultat før skat	2.901.593	-5.746.103
Skat af årets resultat	-639.451	1.311.439
Årets resultat	2.262.142	-4.434.664
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.262.142	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.434.664
Disponeret i alt	2.262.142	-4.434.664

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	48.932.192	52.461.917
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.932.192</u>	<u>52.461.917</u>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.199.300	1.350.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.199.300</u>	<u>1.350.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.131.492</u>	<u>53.811.917</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	475.389
	Periodeafgrænsningsposter	7.163	0
	Tilgodehavender i alt	<u>7.163</u>	<u>475.389</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	39.394	39.394
	Værdipapirer i alt	<u>39.394</u>	<u>39.394</u>
	Likvide beholdninger	13.723	163.478
	Omsætningsaktiver i alt	<u>60.280</u>	<u>678.261</u>
	Aktiver i alt	<u>50.191.772</u>	<u>54.490.178</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	4.091.713	4.091.713
5	Overkurs ved emission	193.750	193.750
6	Overført resultat	-8.353.234	-10.615.376
	Egenkapital i alt	<u>-4.067.771</u>	<u>-6.329.913</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	164.062	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>164.062</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	7.743.550	7.743.550
	Gæld til realkreditinstitutter	24.988.654	27.994.766
	Deposita	1.481.921	1.481.921
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	12.024.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.238.125</u>	<u>37.220.237</u>
7	Kortdel af langfristet gæld	4.879.693	4.255.525
	Gæld til pengeinstitutter	1.329.635	17.872.651
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	48.025
8	Anden gæld	1.648.028	1.423.653
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.857.356</u>	<u>23.599.854</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>54.095.481</u>	<u>60.820.091</u>
	Passiver i alt	<u>50.191.772</u>	<u>54.490.178</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.851.089	3.496.686
	<u>1.851.089</u>	<u>3.496.686</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	72.502.928	72.502.928
Afgang i årets løb	-3.529.725	0
Kostpris 31. december 2017	<u>68.973.203</u>	<u>72.502.928</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-20.041.011	-13.098.247
Årets af-/nedskrivninger	0	-6.942.764
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-20.041.011</u>	<u>-20.041.011</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>48.932.192</u>	<u>52.461.917</u>
3. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2017	2.850.000	3.000.000
Afgang i årets løb	-150.700	-150.000
Kostpris 31. december 2017	<u>2.699.300</u>	<u>2.850.000</u>
Nedskrivninger 1. januar 2017	-1.500.000	0
Årets nedskrivninger, forlig	0	-1.500.000
Nedskrivninger 31. december 2017	<u>-1.500.000</u>	<u>-1.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.199.300</u>	<u>1.350.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	4.091.713	1.500.000
Kontant kapitaludvidelse	0	2.591.713
	<u>4.091.713</u>	<u>4.091.713</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
5. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission 1. januar 2017	193.750	193.750		
	193.750	193.750		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	-10.615.376	-6.180.712		
Årets overførte overskud eller underskud	2.262.142	-4.434.664		
	-8.353.234	-10.615.376		
7. Kortdel af langfristet gæld				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	7.743.550	7.743.550
Gæld til realkreditinstitutter	3.195.093	12.006.586	28.183.747	31.357.292
Deposita	0	0	1.481.921	1.481.921
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.684.600	0	13.708.600	892.999
	4.879.693	12.006.586	51.117.818	41.475.762
8. Anden gæld				
Skyldig moms			326.174	338.697
Renter, ansvarlige lån			1.251.487	1.070.692
Andre skyldige omkostninger			18.000	18.000
Forbrugsregnskab			52.367	-3.736
			1.648.028	1.423.653

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, realkreditinstitut og gæld til virksomhedsdeltagere samt ledelse DKK 42.225.208, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 48.932.192 t.kr.

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

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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