
Zinck Ejendoms Invest ApS

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 10 12 29 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/4 2016

Mogens Poul Zinck
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Zinck Ejendoms Invest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. april 2016

Direktion

Mogens Poul Zinck

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Zinck Ejendoms Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Zinck Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 21. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Zinck Ejendoms Invest ApS
Boeskærvej 11 A
7100 Vejle

CVR-nr.: 10 12 29 61
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Mogens Poul Zinck

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Advokat

Codex Advokater
Damhaven 5 B
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-30.698	-22.025
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	-1.887.083	11.470.914
Finansielle indtægter	2	2.232.283	1.695.799
Finansielle omkostninger	3	-1.203.485	-1.159.534
Resultat før skat		-888.983	11.985.154
Skat af årets resultat	4	417.233	220.555
Årets resultat		-471.750	12.205.709

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-471.750	12.205.709
		-471.750	12.205.709

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	22.280.790	24.167.873
Andre kapitalandele	6	4.362.902	1.705.783
Finansielle anlægsaktiver		26.643.692	25.873.656
Anlægsaktiver		26.643.692	25.873.656
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
Selskabsskat		417.233	220.555
Tilgodehavender		417.233	220.555
Likvide beholdninger		24.352	5.011
Omsætningsaktiver		441.585	225.566
Aktiver		27.085.277	26.099.222

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.654.900	2.126.650
Egenkapital	7	1.779.900	2.251.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.750	3.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.290.627	23.825.697
Anden gæld		10.000	18.750
Kortfristede gældsforpligtelser		25.305.377	23.847.572
Gældsforpligtelser		25.305.377	23.847.572
Passiver		27.085.277	26.099.222
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	501.007	25.816.861
Andel af underskud i dattervirksomheder	-2.388.090	0
Modregnet resultat dattervirksomheder uden retslig forpligtelse	0	-8.745.947
Andel af nedskrivning koncernfordring i dattervirksomhed	0	-5.600.000
	<u>-1.887.083</u>	<u>11.470.914</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	2.222.283	1.695.783
Andre finansielle indtægter	10.000	16
	<u>2.232.283</u>	<u>1.695.799</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.203.485	1.119.534
Andre finansielle omkostninger	0	40.000
	<u>1.203.485</u>	<u>1.159.534</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-417.233	-220.555
	<u>-417.233</u>	<u>-220.555</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	35.343.375	35.343.375
Kostpris 31. december	35.343.375	35.343.375
Værdireguleringer 1. januar	-11.175.502	-22.646.416
Årets resultat	-1.887.083	11.470.914
Værdireguleringer 31. december	-13.062.585	-11.175.502
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.280.790	24.167.873

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Zinck Ejendomme ApS	Vejle	125.000	70%	19.536.884	715.724
Zeta Invest ApS	Vejle	500.000	100%	8.604.971	-2.388.090

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre kapitalan- dele DKK
Kostpris 1. januar	12.584.404
Tilgang i årets løb	444.836
Afgang i årets løb	-7.277.450
Kostpris 31. december	5.751.790
Nedskrivninger 1. januar	10.878.621
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	-7.267.450
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-2.222.283
Nedskrivninger 31. december	1.388.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.362.902

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.126.650	2.251.650
Årets resultat	0	-471.750	-471.750
Egenkapital 31. december	125.000	1.654.900	1.779.900

Selskabskapitalen består af anparter a nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

8 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Udlån	0	-216.129
Øvrige kapitalandele	181.757	181.757
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.363.113	-1.268.265
Overført til udskudt skatteaktiv	1.181.356	1.302.637
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.181.356	1.302.637
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.181.356	-1.302.637
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Selskabet har investorbæftelse for den ikke indkaldte kommanditkapital i K/S Gertraudenstrasse/Fischerinsel, Berlin. Kautionen er maksimeret til TDKK 1.066.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Zinck Ejendoms Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabsloven § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabsadministration, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

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 100 % ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomhederne og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning og goodwill under posterne "Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Tilgodehavender

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

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, som består af unoterede aktier og anparter samt K/S anparter, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

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

Regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.