

Z 2 ODENSE ApS

Dalumvej 41, 5250 Odense SV

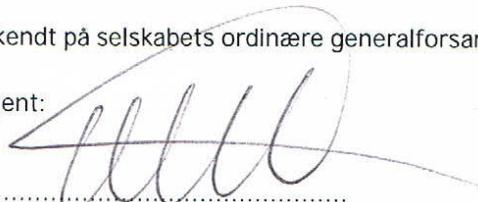
CVR-nr. 14 79 93 89

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019

Dirigent:


.....
Lasse Vallestrand



EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Z 2 ODENSE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

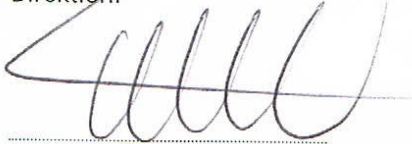
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. maj 2019
Direktion:



Lasse Vallestrand

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Z 2 ODENSE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Z 2 ODENSE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 24. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Z 2 ODENSE ApS
Adresse, postnr., by	Dalumvej 41, 5250 Odense SV
CVR-nr.	14 79 93 89
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lasse Vallestrand

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 498.167 kr. mod et underskud på 35.098 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 3.400.892 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	347.728	300.743
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.667	-148.420
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	313.061	152.323
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	648.779	0
	Resultat før finansielle poster	961.840	152.323
3	Finansielle omkostninger	-323.164	-197.320
	Resultat før skat	638.676	-44.997
4	Skat af årets resultat	-140.509	9.899
	Årets resultat	498.167	-35.098
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	498.167	-35.098
		498.167	-35.098

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	5.421.867
6	Investeringsejendomme	8.070.646	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.333	0
		<u>8.139.979</u>	<u>5.421.867</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.139.979</u>	<u>5.421.867</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	51.778
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	993	0
		<u>993</u>	<u>51.778</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.489.547</u>	<u>1.253.544</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.490.540</u>	<u>1.305.322</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>9.630.519</u></u>	<u><u>6.727.189</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	0	512.011
	Overført resultat	3.275.892	2.265.714
	Egenkapital i alt	<u>3.400.892</u>	<u>2.902.725</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	89.724	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>89.724</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.189.840	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	22.076
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.823.769	3.684.393
	Anden gæld	126.294	117.995
		<u>6.139.903</u>	<u>3.824.464</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.139.903</u>	<u>3.824.464</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>9.630.519</u></u>	<u><u>6.727.189</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	512.011	885.496	1.522.507
Overført via resultatdisponering	0	0	-35.098	-35.098
Koncerttilskud	0	0	1.415.316	1.415.316
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	512.011	2.265.714	2.902.725
Overført via resultatdisponering	0	0	498.167	498.167
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-512.011	512.011	0
Egenkapital 31. december 2018	125.000	0	3.275.892	3.400.892

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Z 2 ODENSE ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Indregning af investeringsejendomme er ændret fra kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger til indregning efter dagsværdimetoden.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, hvilket er begrundet nedenfor: Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, idet at opgørelse af dagsværdi med bagudrettet virkning ikke er mulig at opgøre grundet utilstrækkelig dokumentation herfor.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne for virksomheden udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 649 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 143 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 649 t.kr. Balancesummen forøges med 649 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2018 forøges med 649 t.kr.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20 år
---------------------	-------

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og Vallestrand Holding ApS, som er administrationsselskab, er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

	2018	2017
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	311.736	196.143
Andre finansielle omkostninger	11.428	1.177
	<u>323.164</u>	<u>197.320</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-993	22.076
Årets regulering af udskudt skat	141.502	-31.975
	<u>140.509</u>	<u>-9.899</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investeringsobjekter	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	5.645.459	0	0	5.645.459
Tilgang i årets løb	0	2.000.000	104.000	2.104.000
Overførsel fra andre poster	-5.645.459	5.645.459	0	0
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>7.645.459</u>	<u>104.000</u>	<u>7.749.459</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	0	0	0	0
Årets opskrivning	0	425.187	0	425.187
Opskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>425.187</u>	<u>0</u>	<u>425.187</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	223.592	0	0	223.592
Årets afskrivninger	0	0	34.667	34.667
Overført	-223.592	0	0	-223.592
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34.667</u>	<u>34.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>8.070.646</u>	<u>69.333</u>	<u>8.139.979</u>

6 Investeringsobjekter

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsobjekter er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens realiserede bruttofortjeneste for året, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Herudover er der afsat omkostninger af til vedligehold

Derved udtrykker det et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 4,5 % for 2018

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 8.071 t.kr. pr. 31/12 2018. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 797. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 995 t.kr.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vallestrand Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2018:

Ejerpantebreve for i alt 2.520 t.kr.

Anden sikkerhed 80 t.kr.