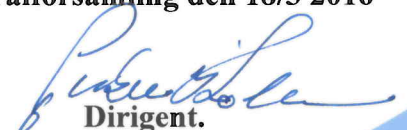


ZØLLNER HOLDING ApS
Hyldebakken 7 - 3070 Snekkersten.

CVR-nr. 15 29 03 90

ÅRSRAPPORT FOR 2015
(24. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 18/3 2016**


Dirigent.

INDHOLDSFORTEGNELSE.

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger.....	1
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3 - 4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance:	
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter.....	12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER.

SELSKABET: Zøllner Holding ApS
Hyldebakken 7
3070 Snekkersten

CVR-nr. 15 29 03 90

DIREKTION: Preben K. Zøllner

REVISION: Willads & Vibe-Hastrup
Godkendte Revisorer ApS
Trækbanen 8
3000 Helsingør

LEDELSESPÅTEGNING.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Zøllner Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

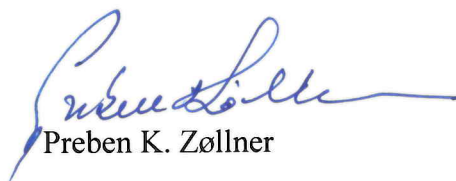
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 18. marts 2016.

DIREKTION:



Preben K. Zøllner

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.

Til kapitalejerne i Zøllner Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Zøllner Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 18. marts 2016.

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Godkendte Revisorer ApS
CVR-nr. 29 61 96 70



Peter Willads
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING.

Selskabets hovedaktiviteter.

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.132.006 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 12.866.949.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Generelt.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet er omfattet af lovens regler for regnskabsklasse B. Udarbejdelsen af årsrapporten er foretaget efter samme regnskabspraksis som tidligere 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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN.

Nettoomsætning.

Indtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter og -omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger.

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og realiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån m.v.

Skat af årets resultat.

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

BALANCEN.

Investeringsejendomme indregnes til kostpris og måles til en skønnet markedsværdi efter en afkastbaseret beregningsmodel. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen og der foretages ikke afskrivninger.

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel	3-8 år	0-20%

Småanskaffelser med en kostpris under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele.

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat.

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. Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER.

<u>NOTE:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ejendommenes driftsindtægter.....	2.611.636	2.438.685
Andre driftindtægter.....	9.812	0
<u>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</u>.....	2.621.448	2.438.685
Ejendommenes driftsomkostninger.....	-814.944	-938.953
Andre eksterne omkostninger.....	-337.346	-347.309
1. Personalemkostninger.....	-302.954	-258.224
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	-50.000	-16.667
Andre driftsudgifter.....	0	-280.484
<u>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</u>.....	1.116.204	597.048
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder.....	163.796	241.545
Andre finansielle indtægter.....	11.695	189.136
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder.....	-4.391	0
Andre finansielle omkostninger.....	-760.558	-295.182
Regulering af investeringsejendomme og forbundne forpligtelser til dagsværdi.....	936.201	5.781.510
<u>RESULTAT FØR SKAT</u>.....	1.462.947	6.514.057
3. Skat af årets resultat.....	-330.941	-1.449.960
<u>ÅRETS RESULTAT</u>.....	<u>1.132.006</u>	<u>5.064.097</u>
<u>RESULTATDISPONERING:</u>		
Foreslås anvendt således:		
Afsat til udbytte.....	0	15.000.000
Overført til næste år.....	1.132.006	-9.935.903
	<u>1.132.006</u>	<u>5.064.097</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER.NOTE:**AKTIVER.**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER:</u>		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
2. Investeringsejendomme.....	34.950.000	34.950.000
Driftsmateriel og inventar.....	<u>133.333</u>	<u>183.333</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>.....	<u>35.083.333</u>	<u>35.133.333</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender.....	66.080	228.780
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	<u>672.476</u>	<u>14.778.095</u>
	<u>738.556</u>	<u>15.006.875</u>
VÆRDIPAPIRER.....	<u>2.493</u>	<u>185.063</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER.....	<u>1.077.474</u>	<u>910.485</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>.....	<u>1.818.523</u>	<u>16.102.423</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>.....	<u><u>36.901.856</u></u>	<u><u>51.235.756</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER.NOTE:

	<u>PASSIVER.</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
	<u>EGENKAPITAL:</u>		
4.	ANPARTSKAPITAL.....	125.000	125.000
5.	OVERFØRT OVERSKUD.....	12.741.949	11.609.943
	FORESLÅET UDBYTTE FOR REGNSKABSÅRET...	0	15.000.000
	<u>EGENKAPITAL</u>.....	<u>12.866.949</u>	<u>26.734.943</u>
	<u>HENSATTE FORPLIGTELSER:</u>		
6.	Hensættelse til udskudt skat.....	4.218.810	4.006.987
	<u>GÆLDSFORPLIGTELSER:</u>		
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
7.	Prioritetsgæld.....	17.126.227	17.864.423
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
7.	Prioritetsgæld.....	100.469	99.025
	Selskabsskat.....	119.118	149.709
	Anden gæld.....	2.470.283	2.380.669
		<u>2.689.870</u>	<u>2.629.403</u>
	<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>.....	<u>19.816.097</u>	<u>20.493.826</u>
	<u>PASSIVER I ALT</u>.....	<u>36.901.856</u>	<u>51.235.756</u>
8.	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger.		
9.	Eventualforpligtelser		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>NOTE 1: Personaleomkostninger.</u>		
Gager og lønninger.....	292.920	252.420
Andre omkostninger til social sikring.....	4.904	5.010
Diverse personale omkostninger.....	5.130	794
	<u>302.954</u>	<u>258.224</u>
<u>NOTE 2: Investeringsejendomme.</u>		
Anskaffelsessum primo.....	17.555.880	16.876.279
Tilgang i året.....	266.526	1.185.085
Afgang i året.....	0	505.484
	<u>17.822.406</u>	<u>17.555.880</u>
Anskaffelsessum ultimo.....	17.822.406	17.555.880
Opskrivninger primo.....	17.394.120	11.613.455
Opskrivninger på solgte/udgåede aktiver.....	0	0
Opskrivninger i året.....	-266.526	5.780.665
	<u>17.127.594</u>	<u>17.394.120</u>
Opskrivninger ultimo.....	17.127.594	17.394.120
Af- og nedskrivninger primo.....	0	0
Af- og nedskrivninger på solgte/udgåede aktiver.....	0	0
Af- og nedskrivninger i året.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning ultimo.....	0	0
<u>Regnskabsmæssig værdi ultimo</u>	<u>34.950.000</u>	<u>34.950.000</u>

Investeringsejendommenes værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model. I beregningen er anvendt et afkastkrav på 5 - 7% . En ændring i afkastkravet på 0,5% medfører en ændring i den beregnede værdi på ca. t.kr. 2.600.

For en ejendom er dagsværdien opgjort ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
<u>NOTE 3: Skat af årets resultat.</u>				
Sambeskatningsbidrag.....	16.445	32.372		
Årets skat.....	102.673	117.337		
Regulering af udskudt skat.....	<u>211.823</u>	<u>1.300.251</u>		
	<u>330.941</u>	<u>1.449.960</u>		
<u>NOTE 4: Anpartskapital.</u>				
Anpartskapital.....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
<u>NOTE 5: Overført overskud.</u>				
Saldo primo.....	11.609.943	21.545.846		
Overført af årets resultat.....	<u>1.132.006</u>	<u>-9.935.903</u>		
	<u>12.741.949</u>	<u>11.609.943</u>		
<u>NOTE 6: Udskudt skat.</u>				
Saldo primo.....	4.006.987	2.706.736		
Regulering af udskudt skat, driftsført.....	<u>211.823</u>	<u>1.300.251</u>		
Saldo ultimo.....	<u>4.218.810</u>	<u>4.006.987</u>		
Udskudt skat hviler på følgende poster:				
Investeringsejendomme.....	3.948.164	4.004.072		
Prioritetsgæld.....	299.155	34.555		
Driftsmateriel og inventar.....	4.583	7.333		
Øvrige.....	<u>-33.092</u>	<u>-38.973</u>		
	<u>4.218.810</u>	<u>4.006.987</u>		
<u>NOTE 7: Prioritetsgæld.</u>				
	Forfald	Forfald		
	inden for	efter		
	1 år	1 år	Amortiseret	Nominel
	<u> </u>	<u> </u>	gæld i alt	gæld i alt
Prioritetsgæld.....	<u>100.469</u>	<u>17.126.227</u>	<u>17.226.696</u>	<u>18.586.490</u>

Heraf forfalder mio.kr. 17,5 efter mere end 5 år.

NOTE 8: Sikkerhedsstillelser og pantsætninger.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende tekniske anlæg. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2015 kr. 34.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet skadeløsbrev på nom. kr. 6.000.000 med pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på kr. 10.600.000.

NOTE 9: Eventualforpligtelser.

Soldarisk hæftelse for selskabsskatter m.v. i forbindelse med sambeskatning:
Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Som 100% ejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moder- og søsterselskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.