

---

# ***Z-Huset A/S***

Skejbyvej 447, 8240 Risskov

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 28 15 73 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/3 2017

Johnny Bihl  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Z-Huset A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2017

## Direktion

Johnny Bihl

## Bestyrelse

Ole Christian Vad  
formand

Jens-Olav Harmsen

Henning Norup

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Z-Huset A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Z-Huset A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 14. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Z-Huset A/S<br>Skejbyvej 447<br>8240 Risskov<br><br>Telefon: 86163988<br>Telefax: 86163987<br><br>CVR-nr.: 28 15 73 04<br>Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september<br>Hjemstedskommune: Aarhus |
| <b>Bestyrelse</b>    | Ole Christian Vad, formand<br>Jens-Olav Harmsen<br>Henning Norup   |
| <b>Direktion</b>     | Johnny Bihl  |
| <b>Revision</b>      | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Nobelparken<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea Bank Danmark<br>Skt. Clemens Torv 2-6<br>8000 Aarhus C  |

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og opførelse af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Etape 1 af selskabets ejendomsprojekt blev færdigopført i regnskabsåret, og langt størstedelen af disse lejligheder er solgt. Etape 2 er under opførelse, og indgåelse af salgsaftaler er påbegyndt. Medio regnskabsåret blev der desuden indgået en betinget aftale om salg af byggeretterne knyttet til etape 3.

Ejendomsprojektet og salget af lejlighederne er i regnskabsåret forløbet tilfredsstillende og som forventet, idet lejlighederne i al væsentlighed er solgt til den regnskabsmæssige værdi.

Selskabet har i regnskabsåret indtægtsført en skat vedrørende tidligere år på DKK 11,4 mio. Dette skyldes koncernforbundne selskabers anvendelse af ikke indregnede skattemæssige underskud. Beløbet har reduceret selskabets gæld til tilknyttede virksomheder.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen anser dog kapitalberedskabet som fuldt ud forsvarligt, idet der er indgået aftaler om finansiering, der sikrer gennemførelsen af selskabets ejendomsprojekt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb etableret en struktur og indgået aftaler, som sikrer, at selskabets gæld til tilknyttede virksomheder ikke hindrer gennemførelsen af selskabets ejendomsprojekt.

Der er derudover ikke efter statusdagen indtrådt forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|   | Note | 2015/16<br>DKK    | 2014/15<br>DKK     |
|---|------|-------------------|--------------------|
| Andre eksterne omkostninger                                       |      | -1.276.823        | -2.017.611         |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>                       |      | <b>-1.276.823</b> | <b>-2.017.611</b>  |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | 14.867.796        | -49.068.872        |
| Andre driftsomkostninger  |      | -16.266.570       | 0                  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-2.675.597</b> | <b>-51.086.483</b> |
| Finansielle omkostninger  |      | -9.156            | 0                  |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-2.684.753</b> | <b>-51.086.483</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | 11.373.321        | 721.695            |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>8.688.568</b>  | <b>-50.364.788</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                  |                    |
|-------------------|--|------------------|--------------------|
| Overført resultat |  | 8.688.568        | -50.364.788        |
|                   |  | <b>8.688.568</b> | <b>-50.364.788</b> |



## Balance 30. september

|   | Note | 2016<br>DKK         | 2015<br>DKK         |
|---|------|---------------------|---------------------|
| <b>Aktiver</b>                                    |      |                     |                     |
| Projektejendomme                                  |      | 162.900.000         | 231.000.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                   | 3    | <b>162.900.000</b>  | <b>231.000.000</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                              |      | <b>162.900.000</b>  | <b>231.000.000</b>  |
| Andre tilgodehavender                             |      | 1.824.504           | 46.691              |
| <b>Tilgodehavender</b>                            |      | <b>1.824.504</b>    | <b>46.691</b>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                       |      | <b>625.488</b>      | <b>136.952</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                          |      | <b>2.449.992</b>    | <b>183.643</b>      |
| <b>Aktiver</b>                                    |      | <b>165.349.992</b>  | <b>231.183.643</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |      |                     |                     |
| Selskabskapital                                   |      | 500.000             | 500.000             |
| Overført resultat                                 |      | -153.794.391        | -162.482.959        |
| <b>Egenkapital</b>                                | 4    | <b>-153.294.391</b> | <b>-161.982.959</b> |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0                   | 172.055.076         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>0</b>            | <b>172.055.076</b>  |
| Kreditinstitutter                                 | 5    | 141.683.302         | 0                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 46.890              | 16.767              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 111.642.306         | 123.015.627         |
| Anden gæld  |      | 4.387.350           | 4.079.132           |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 60.884.535          | 94.000.000          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>318.644.383</b>  | <b>221.111.526</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>318.644.383</b>  | <b>393.166.602</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>165.349.992</b>  | <b>231.183.643</b>  |
| Usikkerhed ved indregning og måling               | 1    |                     |                     |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                     |                     |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets projektejendom, hvilket primært skyldes usikkerhed om de endelige salgspriser på de usolgte lejligheder.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen er forsvarligt værdiansat.

|  | <u>2015/16</u><br>DKK | <u>2014/15</u><br>DKK |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>2 Skat af årets resultat</b>            |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                        | 0                     | 0                     |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -11.373.321           | -721.695              |
|  | <u>-11.373.321</u>    | <u>-721.695</u>       |

## 3 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Projekt-<br/>ejendomme</u><br>DKK |
|--|--------------------------------------|
| Kostpris 1. oktober                                  | 500.519.679                          |
| Tilgang i årets løb                                  | 178.248.774                          |
| Afgang i årets løb                                   | -358.019.405                         |
| Kostpris 30. september                               | <u>320.749.048</u>                   |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober                     | 269.519.679                          |
| Årets nedskrivninger                                 | -14.867.796                          |
| Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger | -96.802.835                          |
| Ned- og afskrivninger 30. september                  | <u>157.849.048</u>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>           | <b><u>162.900.000</u></b>            |
| Heraf aktiver, der ikke er ejet af selskabet         | <u>102.400.000</u>                   |

Renteomkostninger, der indgår i kostprisen, udgør DKK 66.895.477.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

|                                  | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK        |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. oktober           | 500.000                | -162.482.959                | -161.982.959        |
| Årets resultat                   | 0                      | 8.688.568                   | 8.688.568           |
| <b>Egenkapital 30. september</b> | <b>500.000</b>         | <b>-153.794.391</b>         | <b>-153.294.391</b> |

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                          | 2016<br>DKK        | 2015<br>DKK        |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kreditinstitutter</b> |                    |                    |
| Mellem 1 og 5 år         | 0                  | 172.055.076        |
| Langfristet del          | 0                  | 172.055.076        |
| Inden for 1 år           | 141.683.302        | 0                  |
|                          | <b>141.683.302</b> | <b>172.055.076</b> |

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Diverse

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 141.683, er der givet pant i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør TDKK 162.900.

Likvide beholdninger TDKK 635 er ikke til fri disposition.

Der påhviler selskabet sædvanlige garantier for udførte ejendomsentrepriser.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Z-Huset A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### 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 driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter avance og tab ved salg af ejendomme i forhold til den regnskabsmæssigt nedskrevne værdi..

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

# 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 koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Projektejendomme omfatter grunde og bygninger under opførelse.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter anskaffelsessummen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører mv. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering. Desuden omfatter kostprisen renter af kapital, der er lånt til finansieringen af projektejendommen.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen.

Selskabets projektejendomme består af tre etaper. To af disse etaper og de tilhørende grundstykker er solgt til en entreprenør med henblik på dennes opførelse af etape 1 og 2. Umiddelbart efter færdigopførelsen tilbagekøber Z-Huset A/S ejendommene som led i samtidige videresalg. Ud fra en samlet realitetsbetragtning behandles salget til entreprenøren regnskabsmæssigt som et udlån og en entreprisekontrakt, idet Z-Huset A/S bevarer en væsentlig del af kontrollen over projektet i opførelsesperioden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfræførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende salg af projektejendommens etape 1 og 2. Beløbet indtægtsføres forholdsmæssigt i takt med tilbagekøbet af de færdigopførte ejendomme.