
Z-Huset A/S

Skejbyvej 447, 8240 Risskov

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/10 2016 - 31/12 2017)

CVR-nr. 28 15 73 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/6 2018

Johnny Bihl
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. juni 2018

Direktion

Johnny Bihl

Bestyrelse

Henning Norup
formand

Jens-Olav Harmsen

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Z-Huset A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Z-Huset A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 14. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

Selskabsoplysninger

Selskabet	Z-Huset A/S Skejbyvej 447 8240 Risskov Telefon: 86163988 Telefax: 86163987 CVR-nr.: 28 15 73 04 Regnskabsperiode: 1. oktober - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Henning Norup, formand Jens-Olav Harmsen Johnny Bihl
Direktion	Johnny Bihl
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. oktober - 31. december

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		0	637.217
Andre driftsindtægter		9.903.967	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-2.565.492</u>	<u>-1.276.823</u>
Bruttoresultat		7.338.475	-639.606
Personaleomkostninger	4	-544.413	-637.217
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-21.758.109	14.867.796
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-16.266.570</u>
Resultat før finansielle poster		-14.964.047	-2.675.597
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.520.620</u>	<u>-9.156</u>
Resultat før skat		-16.484.667	-2.684.753
Skat af årets resultat	6	<u>429.652</u>	<u>11.373.321</u>
Årets resultat		<u>-16.055.015</u>	<u>8.688.568</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-16.055.015</u>	<u>8.688.568</u>
		<u>-16.055.015</u>	<u>8.688.568</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Projektejendomme		103.800.000	162.900.000
Materielle anlægsaktiver	7	103.800.000	162.900.000
Anlægsaktiver		103.800.000	162.900.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		103.162	0
Andre tilgodehavender		471.567	1.824.504
Tilgodehavender		574.729	1.824.504
Likvide beholdninger		10.898.445	625.488
Omsætningsaktiver		11.473.174	2.449.992
Aktiver		115.273.174	165.349.992

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-169.849.406	-153.794.391
Egenkapital	8	-169.349.406	-153.294.391
Kreditinstitutter		159.371.738	141.683.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	46.890
Gæld til tilknyttede virksomheder		115.221.375	111.642.306
Anden gæld		10.029.467	4.387.350
Periodeafgrænsningsposter		0	60.884.535
Kortfristede gældsforpligtelser		284.622.580	318.644.383
Gældsforpligtelser		284.622.580	318.644.383
Passiver		115.273.174	165.349.992
Kapitalberedskabet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 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.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen er forsvarligt værdiansat.

3 Væsentligste aktiviteter

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

Selskabet har i regnskabsåret fortsat salget af lejligheder på Aarhus havn.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	541.813	637.217
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.600</u>	<u>0</u>
	<u>544.413</u>	<u>637.217</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	6.250
Andre finansielle omkostninger	<u>1.520.620</u>	<u>2.906</u>
	<u>1.520.620</u>	<u>9.156</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-429.652	-11.373.321
	-429.652	-11.373.321

7 Materielle anlægsaktiver

	Projekt- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	320.749.048
Tilgang i årets løb	268.229.143
Afgang i årets løb	-425.887.484
Kostpris 31. december	163.090.707
Ned- og afskrivninger 1. oktober	157.849.048
Årets nedskrivninger	21.758.109
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-120.316.450
Ned- og afskrivninger 31. december	59.290.707
Regnskabsmæssig værdi 31. december	103.800.000
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	16.704.487

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	-153.794.391	-153.294.391
Årets resultat	0	-16.055.015	-16.055.015
Egenkapital 31. december	500.000	-169.849.406	-169.349.406

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter er der stillet selvskyldnerkaution og givet pant i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør TDKK 103.800.

Likvide beholdninger TDKK 10.898 er ikke til fri disposition.

Der påhviler selskabet sædvanlige garantier for udførte ejendomsentrepriser.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Z-Huset A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som følge af ændrede ejerforhold er selskabets regnskabsår omlagt til at følge kalenderåret. Regnskabsåret 2016/17 omfatter derfor en periode på 15 måneder, mens regnskabsåret 2015/16 omfatter en periode på 12 måneder. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstallene.

Årsregnskab for 2016/17 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af ejendomme i forhold til den regnskabsmæssigt nedskrevne værdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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 reovering. 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.