

---

# ***Z-Huset ApS***

Enghaven 60, Grejs, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 28 15 73 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/6 2020

Johnny Bihl  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Z-Huset 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. juni 2020

## Direktion

Johnny Bihl

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Z-Huset ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Z-Huset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 23. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Z-Huset ApS Enghaven 60 Grejs 7100 Vejle  CVR-nr.: 28 15 73 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Direktion</b>	Johnny Bihl
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.671.593</b>	<b>-5.923.702</b>
Personaleomkostninger	4	0	-114.595
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>3.200.000</u>	<u>12.130.848</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	5	<b>1.528.407</b>	<b>6.092.551</b>
Finansielle indtægter		23.928.695	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.963.005</u>	<u>-3.400.928</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.494.097</b>	<b>2.691.623</b>
Skat af årets resultat	6	<u>1.656.193</u>	<u>2.540.828</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>25.150.290</u></b>	<b><u>5.232.451</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>25.150.290</u>	<u>5.232.451</u>
		<b><u>25.150.290</u></b>	<b><u>5.232.451</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Projektejendomme		35.155.000	60.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.155.000</b>	<b>60.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.155.000</b>	<b>60.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.749.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.260.736
Andre tilgodehavender		350.000	350.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>350.000</b>	<b>9.359.736</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>226.437</b>	<b>7.075.222</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>576.437</b>	<b>16.434.958</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.731.437</b>	<b>76.434.958</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-139.466.665	-164.616.955
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-138.966.665</b>	<b>-164.116.955</b>
Kreditinstitutter		41.306.989	105.752.323
Gæld til tilknyttede virksomheder		131.107.458	129.597.457
Anden gæld		2.283.655	5.202.133
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>174.698.102</b>	<b>240.551.913</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>174.698.102</b>	<b>240.551.913</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.731.437</b>	<b>76.434.958</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 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.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for landets økonomi. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Covid-19 udbruddet har medført et fald i salget af fast ejendom, og det er forventninger, at der generelt vil ske et prisfald på fast ejendom.

Det er ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen pr. 31. december 2019 er forsigtig, og at et generelt prisfald på fast ejendom ikke vil medføre væsentlige tab i forhold til de regnskabsmæssige værdier. Det er desuden ledelsens forventning, at det fortsat vil være muligt at sælge selskabets resterende lejligheder i et acceptabelt tempo.

## 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.

## 4 Personaleomkostninger

Lønninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2019 DKK	2018 DKK
	0	114.595
	<u>0</u>	<u>114.595</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

## 5 Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret opnået en gevinst på DKK 23,9 mio. fra frigørelsen af et regreskrav vedrørende en kaution. Beløbet er indtægtsført i resultatopgørelsen under "Finansielle indtægter".

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.656.193	-2.540.828
	<b>-1.656.193</b>	<b>-2.540.828</b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-164.616.955	-164.116.955
Årets resultat	0	25.150.290	25.150.290
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-139.466.665</b>	<b>-138.966.665</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Der er rejst krav imod selskabet vedrørende konkrete mangler på ejendommen. Ledelsen forventer ikke, at disse vil påvirke selskabet væsentligt.

Til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter er der stillet selvskyldnerkaution og givet pant i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 35.155.

Likvide beholdninger TDKK 226 er ikke til fri disposition.

Der påhviler selskabet sædvanlige garantier for udførte ejendomsentrepriser.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Z-Huset ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver. Posten indeholder ligeledes tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### 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 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.

### 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

## 9 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.