

# ZG Ejendomme ApS

Øresund Parkvej 16, 3.tv, 2300 København S  
CVR-nr. 28 32 83 38

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 23.06.17

Zoran Dakovic  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

---

---

**Selskabet**

---

ZG Ejendomme ApS  
Øresund Parkvej 16, 3.tv  
2300 København S

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 28 32 83 38  
Stiftet: 1. januar 2005  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Goran Dakovic  
Zoran Dakovic

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

ZG ApS, København

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for ZG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2017

**Direktionen**

Goran Dakovic

Zoran Dakovic

# Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejeren i ZG Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for ZG Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 for 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 23. juni 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel  
Statsaut. revisor

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år, i investering og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 196, som ikke er indregnet i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Moderselskabet ZG ApS har i regnskabsåret eftergivet gæld. Eftergivelsen er indregnet direkte på egenkapitalen under "koncerntilskud".

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -581.993 mod DKK -404.000 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.043.007.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 196, som ikke er indregnet i årsrapporten.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabets udlejningsejendomme er pr. 31.12.2016 indregnet til kostpris på t.DKK 14.788. Selskabets driftsaktiviteter har hidtil ikke kunne dække finansieringsomkostningerne. Selskabet har derfor løbende modtaget driftstilskud for modervirksomheden ZG ApS med henblik på, at opretholde selskabets egenkapital.

Moderselskabet har eftergivet selskabet en gæld på t.DKK 4.500, således at selskabskapitalen er reetableret. Beløbet er indregnet direkte på egenkapitalen. Herudover har moderselskabet afgivet erklæring om udelukkende at hæve sit tilgodehavende på t.DKK 15 i takt med at selskabets likviditet tillader dette. Erklæringen er gældende frem til 31.12.2017.

Herudover har kredsen bag selskabet, for et beløb på t.DKK 5.215, afgivet erklæring om udelukkende at kræve sine tilgodehavender indfriet i takt med, at selskabets likviditet tillader dette. Erklæringerne er gældende frem til 31. december 2017.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>178.706</b>	<b>113</b>
4	Personaleomkostninger	-260.155	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-81.449</b>	<b>113</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.307	-25
	Andre driftsomkostninger	0	-95
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-108.756</b>	<b>-7</b>
	Finansielle indtægter	1.062	28
5	Finansielle omkostninger	-512.703	-468
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-620.397</b>	<b>-447</b>
	Skat af årets resultat	38.404	43
	<b>Årets resultat</b>	<b>-581.993</b>	<b>-404</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-581.993	-404
	<b>I alt</b>	<b>-581.993</b>	<b>-404</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	t.DKK
	Grunde og bygninger	14.788.206	10.959
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	53.700	0
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.841.906</b>	<b>10.959</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.841.906</b>	<b>10.959</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.700	2.340
	Tilgodehavende selskabsskat	38.404	23
	Andre tilgodehavender	48.105	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	20
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>111.209</b>	<b>2.383</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>1.444</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>111.209</b>	<b>3.827</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.953.115</b>	<b>14.786</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.918.007	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.043.007</b>	<b>125</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.885.492	2.050
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.042	5.686
7	Deposita	111.100	101
7	Anden gæld	5.214.421	4.824
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.226.055</b>	<b>12.661</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	170.460	167
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.390.615	1.769
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.100	30
	Anden gæld	58.078	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.800	34
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.684.053</b>	<b>2.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.910.108</b>	<b>14.661</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.953.115</b>	<b>14.786</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	125.000	0	125.000
Koncerntilskud	0	404.491	404.491
Forslag til resultatdisponering	0	-404.491	-404.491
Saldo pr. 31.12.15	125.000	0	125.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	125.000	0	125.000
Koncerntilskud	0	4.500.000	4.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	-581.993	-581.993
Saldo pr. 31.12.16	125.000	3.918.007	4.043.007

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 196, som ikke er indregnet i årsrapporten.

## 2. Usædvanlige forhold

Moderselskabet ZG ApS har i regnskabsåret eftergivet gæld for i alt t.DKK 4.500. Eftergivelsen er indregnet direkte på egenkapitalen under "koncerntilskud".

Herudover har kredsen bag selskabet, for et beløb på t.DKK 5.215, afgivet erklæring om udelukkende at kræve sine tilgodehavender indfriet i takt med, at selskabets likviditet tillader dette. Erklæringerne er gældende frem til 31. december 2017.

## 3. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2016	2015
Tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	0	-95
I alt		0	-95

	2016 DKK	2015 t.DKK
<b>4. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	255.569	0
Andre omkostninger til social sikring	3.692	0
Andre personaleomkostninger	894	0
I alt	260.155	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

**5. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	174.563	180
Renteomkostninger i øvrigt	193.300	183
Øvrige finansielle omkostninger	144.840	105
I alt	512.703	468

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.16	11.051.273	0
Tilgang i året	3.856.620	54.000
Kostpris pr. 31.12.16	14.907.893	54.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-92.680	0
Afskrivninger i året	-27.007	-300
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-119.687	-300
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	14.788.206	53.700

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.16 DKK	Gæld i alt 31.12.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	170.460	1.208.629	2.055.952	2.217
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.042	5.686
Deposita	0	0	111.100	101
Anden gæld	0	0	5.214.421	4.824
I alt	170.460	1.208.629	7.396.515	12.828

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet ZG ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.056 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.788.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.



**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25 - 50	90
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.