

Zedco Ejendom ApS
CVR-nr. 28986696
Prins Christians Kvarter 28
7000 Fredericia

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Jan Zederkof

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Zedco Ejendom ApS
Prins Christians Kvarter 28
7000 Fredericia

CVR-nr.: 28986696
Stiftet: 08.09.2005
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 89121200
Telefax: 89121201

Direktion

Jan Zederkof

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Zedco Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21.04.2016

Direktion

Jan Zederkof

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Zedco Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Zedco Ejendom ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 21.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er afgrænset i henhold til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.553.245	2.086.574
Af- og nedskrivninger	1	<u>(374.927)</u>	<u>(374.927)</u>
Driftsresultat		1.178.318	1.711.647
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(473.119)</u>	<u>(529.320)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		705.199	1.182.327
Skat af ordinært resultat	3	<u>(166.193)</u>	<u>(140.841)</u>
Årets resultat		<u>539.006</u>	<u>1.041.486</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>539.006</u>	<u>1.041.486</u>
		<u>539.006</u>	<u>1.041.486</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		19.443.381	19.818.308
Materielle anlægsaktiver	4	<u>19.443.381</u>	<u>19.818.308</u>
Anlægsaktiver		<u>19.443.381</u>	<u>19.818.308</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.571
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.571</u>
Likvide beholdninger		<u>700.200</u>	<u>1.037.556</u>
Omsætningsaktiver		<u>700.200</u>	<u>1.041.127</u>
Aktiver		<u><u>20.143.581</u></u>	<u><u>20.859.435</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.767.424</u>	<u>4.228.418</u>
Egenkapital		<u>4.892.424</u>	<u>4.353.418</u>
Udskudt skat	6	<u>1.339.774</u>	<u>1.279.977</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.339.774</u>	<u>1.279.977</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.244.503</u>	<u>12.340.369</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.244.503</u>	<u>12.340.369</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.060.000	1.014.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		918.009	848.131
Anden gæld		<u>688.871</u>	<u>1.023.010</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.666.880</u>	<u>2.885.671</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.911.383</u>	<u>15.226.040</u>
Passiver		<u>20.143.581</u>	<u>20.859.435</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.228.418	4.353.418
Årets resultat	0	539.006	539.006
Egenkapital ultimo	125.000	4.767.424	4.892.424

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	374.927	374.927
	374.927	374.927
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.045	30.490
Renteomkostninger i øvrigt	440.671	488.280
Øvrige finansielle omkostninger	11.403	10.550
	473.119	529.320
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	106.396	226.443
Ændring af udskudt skat	57.765	64.593
Regulering vedrørende tidligere år	2.032	(150.195)
	166.193	140.841
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		22.431.216
Kostpris ultimo		22.431.216
Af- og nedskrivninger primo		(2.612.908)
Årets afskrivninger		(374.927)
Af- og nedskrivninger ultimo		(2.987.835)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		19.443.381
Indregnede renter		258.046

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>	
5. Virksomhedskapital				
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000	
	125		125.000	
		<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	
6. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver		1.346.702	1.287.608	
Gældsforpligtelser		(6.928)	(7.631)	
		1.339.774	1.279.977	
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.014.530	1.060.000	11.244.503	8.064.503
	1.014.530	1.060.000	11.244.503	8.064.503

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Zedco Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 18.600 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.443.381 kr.

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Zedco Holding ApS, Prins Christians Kvarter 28, 7000 Fredericia