

**Zoéga Ejendomme ApS  
Grønholtparken 60  
6000 Kolding**

---

**Årsrapport for 2015  
(10. regnskabsår)**

---

**CVR-nr. 29 16 77 10**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19. maj 2016

---

Niels Zoéga  
Dirigent

## **Zoéga Ejendomme ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Zoéga Ejendomme ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Zoéga Ejendomme ApS Grønholtparken 60 6000 Kolding
CVR-nr.	29 16 77 10
Stiftelsesdato	3. november 2005
Hjemsted	Kolding
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Niels Zoéga, Direktør
<b>Moderselskab</b>	N.Z. Invest ApS
<b>Revisor</b>	BHS Revision Jernbanegade 9 6580 Vamdrup CVR-nr.: 15772573

## **Zoéga Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Zoéga Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. maj 2016

#### **Direktion**

Niels Zoéga  
Direktør

## **Zoéga Ejendomme ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Zoéga Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Zoéga Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vamdrup, den 13. maj 2016

**BHS Revision**

CVR-nr. 15772573

Bjarne Høi Sørensen

Registreret revisor

## **Zoéga Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Zoéga Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

## **Zoéga Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

#### **Balancen**

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

## **Zoéga Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Zoéga Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<u>-18.319</u>	<u>53.036</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-26.489
<b>Driftsresultat</b>		<u>-18.319</u>	<u>26.547</u>
Finansielle omkostninger		-51.605	-132.644
<b>Resultat før skat</b>		<u>-69.924</u>	<u>-106.097</u>
Skat af årets resultat	1	24.910	7.553
<b>Årets resultat</b>		<u>-45.014</u>	<u>-98.544</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-45.014	-98.544
		<u>-45.014</u>	<u>-98.544</u>

## Zoéga Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	2.388.299
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>2.388.299</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>2.388.299</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.400.000	0
Andre tilgodehavender		9.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.409.000</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.409.000</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.409.000</u>	<u>2.388.299</u>

## Zoéga Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		3.750	3.750
Overført resultat		-182.678	-137.664
<b>Egenkapital</b>	2	<b>-53.928</b>	<b>-8.914</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	24.910
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>24.910</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.057.172
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.057.172</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	46.922
Gæld til realkreditinstitutter		1.058.355	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.500	3.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.304.073	1.254.709
Anden gæld		0	10.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.462.928</b>	<b>1.315.131</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.462.928</b>	<b>2.372.303</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.409.000</b>	<b>2.388.299</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Nærtstående parter	6		

## Zoéga Ejendomme ApS

### Noter

	2015	2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	-24.910	-7.553
Skat af årets resultat	0	0
	<b>-24.910</b>	<b>-7.553</b>

### 2. Egenkapital

	1/1 2015	Årets bevægelse	31/12 2015
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overkurs ved stiftelse	3.750	0	3.750
Overført resultat	-137.664	-45.014	-182.678
	<b>-8.914</b>	<b>-45.014</b>	<b>-53.928</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 3. Usikkerhed om going concern

Zoéga Ejendomme ApS's fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører, moderselskab og hovedaktionær, på de nuværende vilkår. Selskabet har solgt ejendommen Essen 8 B og er på nuværende tidspunkt ikke afklaret med hvad der skal ske med selskabet. Årsregnskabet er aflagt efter princippet om going concern.

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for N.Z. Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Nykredit pantebrev kr. 1.110.000 med pant i ejendommen Essen 8 B.

### 6. Nærtstående parter

Zoéga Ejendomme ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Niels Zoéga, Kolding

Der har i 2015 ikke været transaktioner med nærtstående parter.

Ejerforhold:

N.Z. Invest ApS, Kolding ejer 100% af kapitalandelene i Zoéga Ejendomme ApS.

**Zoéga Ejendomme ApS**

**Noter**

**2015**

**2014**