

**Zinnoweg ApS
Hjortekærsvej 194
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 29788960**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2016

Dirigent

Navn: Jon Svenningsen

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

Zinnoweg ApS
Hjortekærvej 194
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 29788960

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jon Svenningsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Zinnoweg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 27.05.2016

Direktion

Jon Svenningsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Zinnoweg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Zinnoweg 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Kolding, den 27.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af fast ejendom i Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 3.294 t.kr., hvilket af ledelsen betragtes som 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.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelse i takt med, at lejen påløber.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til løbende drift og administration af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Efter første indregning foretages løbende regulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser (prioritetsgæld) til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet på baggrund af resultatet før finansielle poster sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investorer.

Årets nettoværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Såfremt nettoværdireguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser er positive, indregnes et beløb svarende til nettoværdiregulering på en særskilt reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.433.417	2.952.364
Andre driftsindtægter		2.745.488	6.074.847
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.354.909)</u>	<u>(1.857.321)</u>
Driftsresultat		3.823.996	7.169.890
Andre finansielle indtægter	1	92.404	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>0</u>	<u>(182.372)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.916.400	6.987.518
Skat af ordinært resultat	3	<u>(622.813)</u>	<u>(1.112.837)</u>
Årets resultat		<u>3.293.587</u>	<u>5.874.681</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		10.000.000	0
Overført resultat		<u>(6.706.413)</u>	<u>5.874.681</u>
		<u>3.293.587</u>	<u>5.874.681</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		24.097.286	29.114.569
Materielle anlægsaktiver	4	<u>24.097.286</u>	<u>29.114.569</u>
Anlægsaktiver		<u>24.097.286</u>	<u>29.114.569</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.769.615	0
Andre tilgodehavender		13.565	29.335
Tilgodehavende selskabsskat		76.583	0
Periodeafgrænsningsposter		938.766	891.748
Tilgodehavender		<u>7.798.529</u>	<u>921.083</u>
Likvide beholdninger		<u>1.047.044</u>	<u>4.023.842</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.845.573</u>	<u>4.944.925</u>
Aktiver		<u>32.942.859</u>	<u>34.059.494</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	150.000	150.000
Overkurs ved emission		19.975.000	19.975.000
Overført overskud eller underskud		2.272.985	8.960.773
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Egenkapital		<u>32.397.985</u>	<u>29.085.773</u>
Udskudt skat		421.654	443.409
Hensatte forpligtelser		<u>421.654</u>	<u>443.409</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.212.657
Skyldig selskabsskat		0	1.216.901
Anden gæld		123.220	100.754
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>123.220</u>	<u>4.530.312</u>
Gældsforpligtelser		<u>123.220</u>	<u>4.530.312</u>
Passiver		<u>32.942.859</u>	<u>34.059.494</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.
Egenkapital primo	150.000	19.975.000	8.979.398	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(6.706.413)</u>	<u>10.000.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>150.000</u>	<u>19.975.000</u>	<u>2.272.985</u>	<u>10.000.000</u>
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				29.104.398
Årets resultat				<u>3.293.587</u>
Egenkapital ultimo				<u>32.397.985</u>

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.			
1. Andre finansielle indtægter					
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	92.404	0			
	<u>92.404</u>	<u>0</u>			
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.			
2. Andre finansielle omkostninger					
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	182.344			
Renteomkostninger i øvrigt	0	28			
	<u>0</u>	<u>182.372</u>			
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.			
3. Skat af ordinært resultat					
Aktuel skat	644.568	1.108.370			
Ændring af udskudt skat	(21.755)	4.467			
	<u>622.813</u>	<u>1.112.837</u>			
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.			
4. Materielle anlægsaktiver					
Kostpris primo		29.114.569			
Afgange		(5.017.283)			
Kostpris ultimo		<u>24.097.286</u>			
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>24.097.286</u>			
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
5. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	150.000	150.000	150.000	150.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	25.000
Virksomhedskapital ultimo	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FSV Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendomme med bogført værdi på 24.097 t.kr. er pantsat til sikkerhed for egen bankgæld og tilknyttede virksomheders bankgæld. Pr. 31.12.2015 udgør gælden 44.295 t.kr.