

# Zuggi Ejendomme ApS

Hasserisvej 137, 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 28 61 90

## Årsrapport

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2016.

---

**Palle Ørtoft**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Zuggi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. marts 2016

### **Direktion**

Palle Ørtoft  
Direktør

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

---

### **Til kapitalejeren i Zuggi Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Zuggi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 Etske 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 opstillingen 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.

Aalborg, den 8. marts 2016

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Zuggi Ejendomme ApS Hasserisvej 137 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 28 61 90
	Stiftet: 7. marts 2008
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Palle Ørtoft, Direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Vingaardshus
<b>Modervirksomhed</b>	Zuggi Holding ApS, Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt finansiering og investering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Zuggi Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Zuggi Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.010.485</b>	<b>1.001</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	404.478	946
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.414.963</b>	<b>1.947</b>
Andre finansielle indtægter	0	13
1 Andre finansielle omkostninger	-543.046	-748
<b>Resultat før skat</b>	<b>871.917</b>	<b>1.212</b>
2 Skat af årets resultat	-198.124	-264
<b>Årets resultat</b>	<b>673.793</b>	<b>948</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	673.793	948
<b>Disponeret i alt</b>	<b>673.793</b>	<b>948</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>17.266.712</u>	<u>18.660</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.266.712</u>	<u>18.660</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.266.712</u></b>	<b><u>18.660</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>72</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>72</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>130</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>202</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.266.712</u></b>	<b><u>18.862</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125
4 Overført resultat	1.005.612	189
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.130.612</b>	<b>314</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	247.004	111
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>247.004</b>	<b>111</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.260.540	7.758
5 Deposita	143.891	144
Anden langfristet gæld	965.657	1.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.370.088	9.052
Kortfristet del af langfristet gæld	455.988	449
Gæld til pengeinstitutter	1.460.832	3.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.448	42
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.323.941	5.405
Selskabsskat	102.319	0
Anden gæld	144.480	112
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.519.008	9.385
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.889.096</b>	<b>18.437</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.266.712</b>	<b>18.862</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.		
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	157.049	158		
Andre renteomkostninger	385.997	590		
	<b>543.046</b>	<b>748</b>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	102.319	0		
Regulering af udskudt skat	95.805	264		
	<b>198.124</b>	<b>264</b>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	125.000	125		
	<b>125.000</b>	<b>125</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	188.376	-538		
Årets overførte overskud eller underskud	673.793	948		
Nettobevægelse uafsluttet renteswap	183.901	-283		
Udskudt skat nettobevægelse renteswap	-40.458	62		
	<b>1.005.612</b>	<b>189</b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	455.988	5.507.507	7.716.528	8.208
Deposita	0	143.891	143.891	144
	<b>455.988</b>	<b>5.651.398</b>	<b>7.860.419</b>	<b>8.352</b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.717 t.kr., er der givet pant i følgende ejendomme.:

Hasserisvej 137, 9000 Aalborg

Strandgade 10, st., 9400 Nørresundby

Vesterbrogade 2A, st. tv., 9400 Nørresundby

Hadsundvej 59, st., 9000 Aalborg

Aalborgvej 13A, 9370 Hals

Vissevej 2, 9210 Aalborg SØ

hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17.267 t.kr

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.460 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i følgende ejendomme:

Strandgade 10, st., 9400 Nørresundby

Aalborgvej 13A, 9370 Hals

Vesterbrogade 2A, st. tv., 9400 Nørresundby

hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 5.187.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 42 t.kr til sikkerhed for gæld til ejerforeninger. Ejerpantebrevene giver sikkerhed i følgende ejendomme:

Hadsundvej 59, st., 9000 Aalborg

Strandgade 10, st., 9400 Nørresundby

Vesterbrogade 2A, st. tv., 9400 Nørresundby

hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 6.410.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale om renteswap på 1.075.000 euro hvor bankrenten i en periode konverteres til en rente baseret på eurorenten. Swappen udløber den 30. juni 2021. Pr. 31. december 2015 har renteswappen en negativ værdi på tkr. 966, der er indregnet på egenkapitalen, efter regulering for skatteeffekten, og i balancen under anden langfristet gæld.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Zuggi Holding ApS, CVR-nr. 10151368 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.