

Zwei Grosse Ejendomme A/S

Vesterå 15, 1.

9000 Aalborg

CVR-nr. 35 47 07 78

Årsrapport 2015/16

(Omfattende perioden 01.05.2015 - 30.04.2016)

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26.09.2016

Carsten Juhl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Zwei Grosse Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.09.2016

Direktion

Henrik Foget Jensen

Direktør

Bestyrelse

Carsten Juhl

Formand

Lars Juel Christensen

Henrik Foget Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Zwei Grosse Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Zwei Grosse Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 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.

Aalborg, den 17.09.09.2016

NØRBAK

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 33065272

Eivind Nørbak Nielsen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Zwei Grosse Ejendomme A/S Vesterå 15, 1. 9000 Aalborg
CVR-nr.	35 47 07 78
Stiftelsesdato	03.09.2013
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01.05.2015 - 30.04.2016
Bestyrelse	Carsten Juhl, Formand Lars Juel Christensen Henrik Foget Jensen
Direktion	Henrik Foget Jensen, Direktør
Revisor	NØRBAK Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33 06 52 72

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde kapitalandele samt ejendomme m.m. samt hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 udviser et resultat på kr. 619.332, og selskabets balance pr. 30.04.2016 udviser en balancesum på kr. 9.427.899, og en egenkapital på kr. 3.252.308.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Zwei Grosse Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger inkl. opskrivning	50 år	0%
Der afskrives ikke på grunde.		

Småanskaffelser under DKK 12.900 pr. stk. udgiftsføres i købsåret.

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 driftsindtægter eller -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 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		996.725	329.506
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-144.000	-144.000
Driftsresultat		852.725	185.506
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		23.000	28.900
Finansielle omkostninger	1	-86.155	-70.239
Resultat før skat		789.570	144.167
Skat af årets resultat	2	-170.238	-42.744
Årets resultat		619.332	101.423
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		619.332	101.423
Resultatdesponering		619.332	101.423

Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger Ejendomsværdi pr. 01.10.2013 DKK 8.400.000.	3	8.152.276	8.296.276
Materielle anlægsaktiver		<u>8.152.276</u>	<u>8.296.276</u>
Anlægsaktiver		<u>8.152.276</u>	<u>8.296.276</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.275.623	637.197
Tilgodehavender		<u>1.275.623</u>	<u>637.197</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.275.623</u>	<u>637.197</u>
Aktiver		<u>9.427.899</u>	<u>8.933.473</u>

Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Opskrivningshænlæggelse, ejendom	5	2.028.000	2.028.000
Overført resultat	6	724.308	104.976
Egenkapital		3.252.308	2.632.976
Hensættelser til udskudt skat	7	632.619	630.578
Hensatte forpligtelser		632.619	630.578
Gæld til realkreditinstitutter		4.398.206	4.705.326
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.398.206	4.705.326
Kortfristet andel af langfristet gæld		306.700	310.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		528.008	654.660
Årets selskabsskat - acontoskat samt skatterefusion qua sambeskatning		285.058	-20.067
Anden gæld		25.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.144.766	964.593
Gældsforpligtelser		5.542.972	5.669.919
Passiver		9.427.899	8.933.473
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	86.154	70.239
	86.154	70.239
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	168.197	20.774
Udskudt skat, forskydning	2.041	21.970
	170.238	42.744
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo, herunder forbedringer	5.873.560	5.873.560
Kostpris ultimo	5.873.560	5.873.560
Opskrivning af ejendom til offentlig ejendomsværdi	2.600.000	2.600.000
Opskrivninger ultimo	2.600.000	2.600.000
Af- og nedskrivninger primo	-177.284	-33.284
Årets afskrivninger	-144.000	-144.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-321.284	-177.284
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.152.276	8.296.276
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
5. Reserve for opskrivninger		
Årets tilgang	2.028.000	2.028.000
Saldo ultimo	2.028.000	2.028.000
6. Overført resultat		
Saldo primo	104.976	3.553
Årets tilgang	619.332	101.423
Saldo ultimo	724.308	104.976
7. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat	60.619	58.578
Udskudt skat af bygningsopskrivning	572.000	572.000
Saldo ultimo	632.619	630.578

Noter

	2015/16	2014/15
8. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.398.206	2.850.000
	4.398.206	2.850.000

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber og hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttede selskabers bankgæld.

Der er tinglyst realkreditpantebrev DKK 5.982.000 i selskabets ejendom som sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er tinglyst ejerpantebrev DKK 1.400.000 i selskabets ejendom som sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har indgået huslejeaftale med tilknyttet søsterselskab omfattende selskabets ejendom.

Huslejen er fastsat på markedsvilkår.

11. Ejerskab

Selskabets indskudskapital ejes 100% af Zwei Grosse Danmark A/S, CVR-nr. 35 47 04 17.