

# Zwei Grosse Ejendomme A/S

Vesterå 15, 1.

9000 Aalborg

CVR-nr. 35470778

## Årsrapport for 2018/19

(Omfattende perioden 01.05.2018 - 30.04.2019)

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-09-2019

---

Carsten Juhl  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 01-05-2018 - 30-04-2019 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. 30-04-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-05-2018 - 30-04-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25-09-2019

### Direktion

Henrik Foget Jensen

**Direktør**

### Bestyrelse

Carsten Juhl

**Formand**

Lars Juel Christensen

**Medlem**

Henrik Foget Jensen

**Medlem**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Zwei Grosse Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Zwei Grosse Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-05-2018 - 30-04-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-04-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-05-2018 - 30-04-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 25-09-2019

**NØRBAK**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 33065272

Eivind Nørbak Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
mne9457

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Zwei Grosse Ejendomme A/S Vesterå 15, 1. 9000 Aalborg
CVR-nr.	35470778
Stiftelsesdato	03-09-2013
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-05-2018 - 30-04-2019
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Juhl Lars Juel Christensen Henrik Foget Jensen
<b>Direktion</b>	Henrik Foget Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	NØRBAK Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Lerkenfeltvej 4 9200 Aalborg SV CVR-nr. 33065272
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord A/S 9000 Aalborg

## 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 01-05-2018 - 30-04-2019 udviser et resultat på kr. 317.277, og selskabets balance pr. 30-04-2019 udviser en balancesum på kr. 10.270.281, og en egenkapital på kr. 4.947.884.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Zwei Grosse Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises 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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>525.747</b>	<b>1.026.703</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-144.000	-144.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>381.747</b>	<b>882.703</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		69.100	70.400
Finansielle omkostninger	1	-44.194	-39.012
<b>Resultat før skat</b>		<b>406.653</b>	<b>914.091</b>
Skat af årets resultat, refusion qua sambeskatning	2	-89.376	-201.112
<b>Årets resultat</b>		<b>317.277</b>	<b>712.979</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.400.000	0
Overført resultat		-2.082.723	712.979
<b>Resultatdisponering</b>		<b>317.277</b>	<b>712.979</b>

## Balance 30. april 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>7.720.276</u>	<u>7.864.276</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.720.276</b></u>	<u><b>7.864.276</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>7.720.276</b></u>	<u><b>7.864.276</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>2.550.005</u>	<u>2.553.983</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.550.005</b></u>	<u><b>2.553.983</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>2.550.005</b></u>	<u><b>2.553.983</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>10.270.281</b></u>	<u><b>10.418.259</b></u>

## Balance 30. april 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	5	2.028.000	2.028.000
Overført resultat	6	19.884	2.102.607
Udbytte for regnskabsåret	7	2.400.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.947.884</b>	<b>4.630.607</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	670.000	657.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>670.000</b>	<b>657.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.766.670	4.082.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>3.766.670</b>	<b>4.082.225</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		752.301	723.401
Selskabsskat, refusion qua sambeskatning		77.176	299.226
Anden gæld		56.250	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>885.727</b>	<b>1.047.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.652.397</b>	<b>5.129.852</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.270.281</b>	<b>10.418.259</b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Ejerskab	12		

## Noter

	2018/19	2017/2018
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	44.194	39.012
	<b>44.194</b>	<b>39.012</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets skat, refusion	77.176	188.812
Årets udskudte skat	12.200	12.300
	<b>89.376</b>	<b>201.112</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.873.560	5.873.560
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.873.560</b>	<b>5.873.560</b>
Årets opskrivninger	2.600.000	2.600.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-609.284	-465.284
Årets afskrivninger	-144.000	-144.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-753.284</b>	<b>-609.284</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.720.276</b>	<b>7.864.276</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Årets tilgang	2.028.000	2.028.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.028.000</b>	<b>2.028.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.102.607	1.389.628
Årets tilgang	-2.082.723	712.979
<b>Saldo ultimo</b>	<b>19.884</b>	<b>2.102.607</b>
<b>7. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Årets tilgang	2.400.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.400.000</b>	<b>0</b>

## Noter

	2018/19	2017/2018
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat	98.000	85.800
Udskudt skat af bygningsopskrivning	572.000	572.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>670.000</b>	<b>657.800</b>

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.450.360	316.310	2.189.480
	<b>3.450.360</b>	<b>316.310</b>	<b>2.189.480</b>

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber og er medhæftende for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.

## 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttede selskabers bankgæld.

Der er tinglyst realkredit-ejerpantebrev kr. 5.982.000 i selskabets ejendom som sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er tinglyst ejerpantebrev kr. 1.460.000 i selskabets ejendom som sikkerhed for engagement for pengeinstitut.

## 12. Ejerskab

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