

ZENTUVO DANMARK APS

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2013

Dirigent Finn Jentoft

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	zentuvo Danmark ApS
	Stigsborgvej 60
	9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 29 13 45 29
	Stiftet: 29. september 2005
Bestyrelse	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Jentoft, formand
	Einar Michael Tvedt
	Daniel Don Nilsen
Revision	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Nørrebro 15, Box 140
	9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for zentuvo Danmark 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den

Direktion

Morten Overgaard Ziwes

Bestyrelse

Finn Jentoft
Formand

Einar Michael Tvedt

Daniel Don Nilsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i zentuvo Danmark ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for zentuvo Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 vores revision 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabslovens selskabets

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henvises til note 9 og ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at selskabet gennem tilsagn fra moderselskabet har sikret sig den nødvendige driftsfinansiering af det kommende års aktiviteter. I forlængelse heraf venter selskabet at kunne konsolidere sig yderligere indenfor en kortere årrække.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Hjørring, den

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jann S. Mikkelsen
Statsautoriseret revisor

Kim Winther
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er visualisering af fast ejendom til ejendomsmæglere.

Selskabet indgår i Zentuvo-koncernen, som opererer indenfor samme markedssegment i hele Skandinavien og UK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket negativt af den generelle nedgang i markedet for ejendomssalg og har ikke levet op til ledelsens forventninger.

Selskabet har i 2012 opkøbt selskabet Profilm ApS, for der igennem at styrke sin markedsposition.

Virksomheden er i 2011 flyttet fra Hjørring til Nørresundby i mere tidssvarende lokaler og tættere på Aalborg lufthavn og motorvej, for at være mere tilgængelig for kunder og tiltrække medarbejdere i forbindelse med forventet vækst. Organisationer er blevet tilpasset i virksomheden, så den afspejler den nuværende markedssituation og er kompetent, professionel og entusiastisk. Virksomheden arbejder fortsat med initiativer der skal nedbringe omkostninger, reetablere virksomhedens position i markedet og skabe vækst.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabet opererer indenfor et segment, der er kraftig påvirket af de aktuelle samfundsøkonomiske forhold. Selskabet er dog i stand til hurtigt, at reagere på både vækst og nedgang i markedet, og er derfor godt rustet til det kommende år, hvor der forventes en positiv udvikling i resultat og egenkapital.

Selskabet har gennem tilsagn fra moderselskabet sikret sig den nødvendige driftsfinansiering af det kommende års aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for zentuvo Danmark ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 3 år.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.419.538	4.094
Personaleomkostninger.....	1	-3.374.209	-3.570
Af- og nedskrivninger.....		-277.499	-226
DRIFTSRESULTAT.....		-1.232.170	298
Finansielle indtægter.....	2	134.077	146
Finansielle omkostninger.....		-44.568	-73
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.142.661	371
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-1.142.661	371
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.142.661	371
I ALT.....		-1.142.661	371

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		421.566	642
Materielle anlægsaktiver.....	4	421.566	642
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		5.120.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	5.120.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		5.541.566	642
Tilgodehavender fra salg.....		584.791	602
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		750.395	1.501
Andre tilgodehavender.....		53.290	44
Periodeafgrænsningsposter.....		65.391	0
Tilgodehavender.....		1.453.867	2.147
Likvider.....		30.145	62
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.484.012	2.209
AKTIVER.....		7.025.578	2.851

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Anpartskapital.....		128.000	128
Overført overskud.....		352.795	1.495
EGENKAPITAL.....	6	480.795	1.623
Anden gæld.....		4.650.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....		4.650.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		508.733	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		516.117	476
Anden gæld.....		869.933	752
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.894.783	1.228
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.544.783	1.228
PASSIVER.....		7.025.578	2.851
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	3.125.234	3.253	
Andre omkostninger til social sikring.....	55.618	51	
Andre personaleomkostninger.....	193.357	266	
	3.374.209	3.570	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	62.575	126	
Renteindtægter i øvrigt.....	71.502	20	
	134.077	146	
Immaterielle anlægsaktiver			3
	Udviklings- omkostninger	Goodwill	
Kostpris 1. januar 2012.....	1.449.854	250.000	
Kostpris 31. december 2012.....	1.449.854	250.000	
Afskrivninger 1. januar 2012.....	1.449.854	250.000	
Afskrivninger 31. december 2012.....	1.449.854	250.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	0	0	
Materielle anlægsaktiver			4
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2012.....		1.439.613	
Kostpris 31. december 2012.....		1.439.613	
Afskrivninger 1. januar 2012.....		797.929	
Årets afskrivninger		220.118	
Afskrivninger 31. december 2012.....		1.018.047	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		421.566	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Tilgang	5.120.000
Kostpris 31. december 2012.....	5.120.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	5.120.000

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Profilm ApS.....	-2.021.943	-1.476.768	100
	-2.021.943	-1.476.768	

Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	128.000	1.495.456	1.623.456
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.142.661	-1.142.661
Egenkapital 31. december 2012.....	128.000	352.795	480.795
			2012 kr.
Anpartskapital 1. januar 2010.....			126.000
21. december 2010, kapitaludvidelse kontant.....			1.000
21. december 2010, kapitaludvidelse gældskonvertering.....			1.000
Anpartskapital 31. december 2012.....			128.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 1.019 tkr., der ikke er aktiveret

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationel leasing vedrørende biler. Leasingkontrakterne har en udløbstid mellem 12 og 24 måneder. Restleasingforpligtelsen udgør 81 tkr.

Øvrige eventualforpligtelser

Der verserer på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen en erstatningssag. Det fremsatte krav forventes ikke at skulle udbetales og er derfor ikke afsat i årsrapporten for 2012.

Selskabet har indgået aftale om leasing af kontorlokaler. Kontrakten er uopsigelig fra lejers side frem til 1. juni 2014, herefter kan kontrakten opsiges med 6 måneders opsigelse. Den årlige husleje udgør 175 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerhed:

Virksomhedspant nominelt 800 tkr. Virksomhedspantet omfatter tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, driftsinventar og driftmateriel samt goodwill, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 1.006 tkr.

Usikkerhed ved going concern**9**

Selskabet har gennem tilsagn fra moderselskabet sikret sig den nødvendige driftsfinansiering af den kommende års aktiviteter.