

Zota Ejendomme ApS

CVR-nr. 32 57 06 90

Årsrapport 2012/13

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19/12 2013

Orla Dambo
Dirigent

Jens Baggesens Vej 90 N, 8200 Aarhus N
Tlf.: (+45) 8612 7888, Fax: (+45) 8612 7885
e-mail: aarhus@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013	8
Balance pr. 30. september 2013	9
Noter til årsregnskabet	11

RSM plus

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Zota Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2013/14 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. december 2013

Direktion

Morten Dambo

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Zota Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Zota Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19. december 2013

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer

Daniel Ulrich
statsautoriseret revisor

RSM plus

Selskabsoplysninger

Selskabet

Zota Ejendomme ApS
c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 32 57 06 90
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Morten Dambo

Revision

RSM plus P/S
statsautoriserede revisorer
Jens Baggesens Vej 90 N
8200 Aarhus N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zota Ejendomme ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen**Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, lokaleomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Virksomhedens ledelse klassificerer ejendommene som investeringsejendomme, når formålet med at eje ejendommene er af en længere tidshorisont.

Dagsværdi er udtryk for den pris, ejendommene må forventes at kunne indbringe i et velfungerende marked og på normale handelsvilkår. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige vurderinger.

Værdiansættelsen af ejendommene er sket på baggrund af diskonteringsmodeller, idet antallet af sammenlignelige handler er begrænset. De anvendte diskonteringsfaktorer er udtryk for ledelsens bedste vurdering af markedsbaserede afkastkrav under hensyn til ledelsens kendskab til markedet for investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2013 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis**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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttofortjeneste		306.294	624.162
Personaleomkostninger	2	<u>-112.501</u>	<u>-202.219</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		193.793	421.943
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-59.960</u>	<u>-59.960</u>
Resultat før finansielle poster		133.833	361.983
Finansielle indtægter		348	124
Finansielle omkostninger	3	<u>-161.895</u>	<u>-163.330</u>
Resultat før skat		-27.714	198.777
Skat af årets resultat	4	<u>17.345</u>	<u>-49.925</u>
Årets resultat		<u>-10.369</u>	<u>148.852</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	530.000
Overført resultat		<u>-10.369</u>	<u>-381.148</u>
		<u>-10.369</u>	<u>148.852</u>

RSM plus

Balance pr. 30. september 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>149.900</u>	<u>209.860</u>
		<u>149.900</u>	<u>209.860</u>
Aktiver der måles til dagsværdi	6		
Investeringsejendomme		<u>11.483.887</u>	<u>11.458.455</u>
		<u>11.483.887</u>	<u>11.458.455</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.633.787</u>	<u>11.668.315</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.763	44.763
Andre tilgodehavender		350.865	128.986
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.796</u>	<u>28.079</u>
		<u>449.424</u>	<u>201.828</u>
Likvide beholdninger		<u>84.649</u>	<u>94.442</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>534.073</u>	<u>296.270</u>
AKTIVER I ALT		<u>12.167.860</u>	<u>11.964.585</u>

RSM plus

Balance pr. 30. september 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	7		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-78	10.291
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	530.000
Egenkapital i alt		499.922	1.040.291
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		163.185	180.530
Hensatte forpligtelser i alt		163.185	180.530
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	8		
Gæld til realkreditinstitutter		1.572.049	1.774.782
		1.572.049	1.774.782
Kortfristede gældsforpligtelser			
	8		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		202.733	199.482
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.055	0
Anden gæld		9.727.916	8.769.500
		9.932.704	8.968.982
Gældsforpligtelser i alt		11.504.753	10.743.764
PASSIVER I ALT		12.167.860	11.964.585
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Hovedaktivitet	1		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	108.577	198.113
Andre omkostninger til social sikring	3.924	4.106
	<u>112.501</u>	<u>202.219</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	161.895	163.330
	<u>161.895</u>	<u>163.330</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-17.345	49.925
	<u>-17.345</u>	<u>49.925</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2012	<u>299.800</u>
Kostpris 30. september 2013	<u>299.800</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2012	89.940
Årets afskrivninger	<u>59.960</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2013	<u>149.900</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	<u><u>149.900</u></u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringssej- domme
Kostpris 1. oktober 2012	11.458.456
Tilgang i årets løb	<u>25.431</u>
Kostpris 30. september 2013	<u>11.483.887</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	<u><u>11.483.887</u></u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012	500.000	10.291	530.000	1.040.291
Betalt ordinært udbytte	0	0	-530.000	-530.000
Årets resultat	0	-10.369	0	-10.369
Egenkapital 30. september 2013	500.000	-78	0	499.922

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2012	Gæld 30. september 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.974.264	1.774.782	202.733	727.535
	1.974.264	1.774.782	202.733	727.535

Kursværdien på gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 30. september 2013 t.kr. 1.782.

9 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet M. Dambo Invest ApS.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.775, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør t.kr. 11.484.