

---

# ***Zeta Invest ApS***

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 27 28 75 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/4 2016

Mogens Poul Zinck  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Zeta Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. april 2016

### **Direktion**

Mogens Poul Zinck

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Zeta Invest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Zeta Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 21. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Zeta Invest ApS  
Boeskærvej 11 A  
7100 Vejle

Telefon: 7582 0062  
Telefax: 7582 0065  
E-mail: mail@zetainvest.dk  
Hjemmeside: www.zetainvest.dk

CVR-nr.: 27 28 75 81  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vejle

## Direktion

Mogens Poul Zinck

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Advokat

Codex Advokater  
Damhaven 5B  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Zeta Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinst. Udover formidling af ejendomme forestås administration af ejendomme samt selskabsadministration.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 2.388.090, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.604.971.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-890.318</b>	<b>675.360</b>
Personaleomkostninger	1	-322.707	-412.820
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-80.162
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.213.025</b>	<b>182.378</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-372.711	2.206.952
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	-1.245.031	-2.020.085
Finansielle indtægter	4	251.734	19.464.826
Finansielle omkostninger	5	0	-105.890
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.579.033</b>	<b>19.728.181</b>
Skat af årets resultat	6	190.943	10.827
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.388.090</b>	<b>19.739.008</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-995.031	995.031
Overført resultat	-1.393.059	18.743.977
	<b>-2.388.090</b>	<b>19.739.008</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	5.891.171	6.263.882
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	1.245.031
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.891.171</b>	<b>7.508.913</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.891.171</b>	<b>7.508.913</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.530.689	4.788.117
Andre tilgodehavender		298.494	36.962
Udskudt skatteaktiv	10	0	0
Selskabsskat		190.943	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.020.126</b>	<b>4.825.079</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.045.923</b>	<b>699.307</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.066.049</b>	<b>5.524.386</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.957.220</b>	<b>13.033.299</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	995.031
Overført resultat		8.104.971	9.498.030
<b>Egenkapital</b>	9	<b>8.604.971</b>	<b>10.993.061</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.978	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.296.458	1.852.741
Anden gæld		52.813	187.497
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.352.249</b>	<b>2.040.238</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.352.249</b>	<b>2.040.238</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.957.220</b>	<b>13.033.299</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	293.579	388.800
Pensioner	27.500	18.750
Andre omkostninger til social sikring	1.628	5.270
	<u><b>322.707</b></u>	<u><b>412.820</b></u>
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	0	2.210.986
Andel af underskud i dattervirksomheder	-372.711	-4.034
	<u><b>-372.711</b></u>	<u><b>2.206.952</b></u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af underskud i associerede virksomheder	0	-2.645.085
Avance ved salg af kapitalandele	-1.245.031	625.000
	<u><b>-1.245.031</b></u>	<u><b>-2.020.085</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	251.606	162.331
Andre finansielle indtægter	128	19.302.495
	<u><b>251.734</b></u>	<u><b>19.464.826</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	105.211
Andre finansielle omkostninger	0	679
	<u><b>0</b></u>	<u><b>105.890</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-190.943	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-10.827
	<b>-190.943</b>	<b>-10.827</b>
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	22.910.952	22.910.952
Kostpris 31. december	22.910.952	22.910.952
Værdireguleringer 1. januar	-16.647.084	-10.454.022
Årets resultat	-372.697	2.206.952
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-8.400.000
Værdireguleringer 31. december	-17.019.781	-16.647.070
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.891.171</b>	<b>6.263.882</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Zeta Ejendoms Invest ApS	Vejle	125.000	100%	81.320	-4.055
Strandbygade 20 st. ApS	Vejle	2.220.000	100%	5.809.851	-368.656
				5.891.171	-372.711

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	250.000	10.323.000
Afgang i årets løb	-250.000	-10.073.000
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>250.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	995.031	-6.432.884
Årets afgang	-995.031	10.073.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.645.085</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>995.031</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.245.031</u></b>

## 9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	995.031	9.498.030	10.993.061
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-995.031</u>	<u>-1.393.059</u>	<u>-2.388.090</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.104.971</u></b>	<b><u>8.604.971</u></b>

Selskabskapitalen består af aktier a nominelt DKK 1.000 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-14.405	-30.044
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-43.407	0
Overført til udskudt skatteaktiv	57.812	30.044
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	57.812	-30.044
Nedskrivning til vurderet værdi	-57.812	30.044
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Zinck Ejendoms Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Zeta Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabsloven § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af rådgivningsydelser indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## 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.

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

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).



## **Regnskabspraksis**

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.