
Zeta Invest ApS

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 27 28 75 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/6 2017

Mogens Poul Zinck
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. juni 2017

Direktion

Mogens Poul Zinck

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Zeta Invest ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Zeta Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 15. juni 2017

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: 13. 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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 2016 udviser et underskud på DKK 136.655, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 8.468.316.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|-----------------|-------------------|
| Bruttotab | | -113.541 | -890.318 |
| Personaleomkostninger | 1 | -332.440 | -322.707 |
| Resultat før finansielle poster | | -445.981 | -1.213.025 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 2 | -17.650 | -372.711 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 3 | 0 | -1.245.031 |
| Finansielle indtægter | 4 | 314.045 | 251.734 |
| Finansielle omkostninger | | -880 | 0 |
| Resultat før skat | | -150.466 | -2.579.033 |
| Skat af årets resultat | 5 | 13.811 | 190.943 |
| Årets resultat | | -136.655 | -2.388.090 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|--|-----------------|-------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | -995.031 |
| Overført resultat | | -136.655 | -1.393.059 |
| | | -136.655 | -2.388.090 |

Balance 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 6 | 76.725 | 5.891.171 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 76.725 | 5.891.171 |
| Anlægsaktiver | | 76.725 | 5.891.171 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 4.997.364 | 5.530.689 |
| Andre tilgodehavender | | 7.358 | 298.494 |
| Udskudt skatteaktiv | 8 | 0 | 0 |
| Selskabsskat | | 13.811 | 190.943 |
| Tilgodehavender | | 5.018.533 | 6.020.126 |
| Likvide beholdninger | | 3.552.847 | 3.045.923 |
| Omsætningsaktiver | | 8.571.380 | 9.066.049 |
| Aktiver | | 8.648.105 | 14.957.220 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 7.968.316 | 8.104.971 |
| Egenkapital | 7 | 8.468.316 | 8.604.971 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 31.580 | 2.978 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 84.272 | 6.296.458 |
| Anden gæld | | 63.937 | 52.813 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 179.789 | 6.352.249 |
| Gældsforpligtelser | | 179.789 | 6.352.249 |
| Passiver | | 8.648.105 | 14.957.220 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 306.243 | 293.579 |
| Pensioner | 17.500 | 27.500 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.609 | 1.628 |
| Andre personaleomkostninger | 4.088 | 0 |
| | <u>332.440</u> | <u>322.707</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Andel af overskud i dattervirksomheder | -4.595 | 0 |
| Andel af underskud i dattervirksomheder | -13.055 | -372.711 |
| | <u>-17.650</u> | <u>-372.711</u> |
| | | |
| 3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Avance ved salg af kapitalandele | 0 | -1.245.031 |
| | <u>0</u> | <u>-1.245.031</u> |
| | | |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 314.045 | 251.606 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 128 |
| | <u>314.045</u> | <u>251.734</u> |
| | | |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -13.811 | -190.943 |
| | <u>-13.811</u> | <u>-190.943</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|----------------------|-------------------------|
| 6 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 22.910.952 | 22.910.952 |
| Afgang i årets løb | -22.780.952 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>130.000</u> | <u>22.910.952</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | -17.019.781 | -16.647.084 |
| Årets afgang | 16.971.101 | 0 |
| Årets resultat | -4.595 | -372.697 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-53.275</u> | <u>-17.019.781</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>76.725</u> | <u>5.891.171</u> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--------------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Zeta Ejendoms Invest ApS | Vejle | 125.000 | 100% | 76.725 | -4.595 |

7 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar | 500.000 | 8.104.971 | 8.604.971 |
| Årets resultat | 0 | -136.655 | -136.655 |
| Egenkapital 31. december | <u>500.000</u> | <u>7.968.316</u> | <u>8.468.316</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 | 2015 |
|--|----------|----------|
| | DKK | DKK |
| 8 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | -5.940 | -14.405 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -67.146 | -43.407 |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 73.086 | 57.812 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | |
| Opgjort skatteaktiv | 73.086 | 57.812 |
| Nedskrivning til vurderet værdi | -73.086 | -57.812 |
| Regnskabsmæssig værdi | <u>0</u> | <u>0</u> |

9 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zeta Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 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

Bruttofortjeneste

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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.