

Zap Invest ApS

Jonas Lies Vej 10, 9381 Sulsted
CVR-nr. 29 15 25 43

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.05.16

Peter Thirup Jørgensen
Dirigent

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 14 |
| Noter | 15 - 18 |

Selskabet

Zap Invest ApS
Jonas Lies Vej 10
9381 Sulsted
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 29 15 25 43

Direktion

Peter Thirup Jørgensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Zap Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sulsted, den 9. maj 2016

Direktionen

Peter Thirup Jørgensen

Til kapitalejeren i Zap Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Zap Invest ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at der kan etableres en bedre indtjening via realisation af ejendomsprojekt og at der kan fremskaffes yderligere driftskapital, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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.

Dronninglund, den 9. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Henriksen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i finansiering, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Fremtiden

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet fortsat opnår et forbedret resultat. Ligeledes er det en betingelse at den nødvendige driftskapital kan fremskaffes.

Det er ledelsens opfattelse at der vil ske øget indtjening via realisation af ejendomsprojektet og at der kan fremskaffes yderligere driftskapital, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 662.617 mod DKK 576.420 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -143.146.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, i det der er solgt en lejlighed til bogført dagsværdi t.DKK 2.177, hvilket har nedbragt mellemværende med kreditinstitut.

Selskabet er igennem regnskabsåret finansieret privat af kapitalejer og sekundært via kreditinstitut.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er sket udlejning af yderligere en lejlighed i 2016.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 305 | -70.036 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | 305 | -70.036 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.924 | -16.963 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 933.763 | 952.574 |
| Resultat af primær drift | 932.144 | 865.575 |
| Andre finansielle indtægter | 11.726 | 11.891 |
| Andre finansielle omkostninger | -96.632 | -124.546 |
| Finansielle poster i alt | -84.906 | -112.655 |
| Resultat før skat | 847.238 | 752.920 |
| ² Skat af årets resultat | -184.621 | -176.500 |
| Årets resultat | 662.617 | 576.420 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 662.617 | 576.420 |
| I alt | 662.617 | 576.420 |

| AKTIVER | | 31.12.15 | 31.12.14 |
|----------------|---|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 5.658.701 | 4.794.895 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 17.226 | 0 |
| | 3 Materielle anlægsaktiver i alt | 5.675.927 | 4.794.895 |
| | Anlægsaktiver i alt | 5.675.927 | 4.794.895 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 2.000 |
| | Andre tilgodehavender | 287.378 | 493.463 |
| | Tilgodehavender i alt | 287.378 | 495.463 |
| | Likvide beholdninger | 7.667 | 0 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 295.045 | 495.463 |
| | Aktiver i alt | 5.970.972 | 5.290.358 |

| PASSIVER | | 31.12.15 | 31.12.14 |
|-----------------|--|------------------|------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | -268.146 | -930.763 |
| 4 | Egenkapital i alt | -143.146 | -805.763 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 478.700 | 451.200 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 478.700 | 451.200 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.144.419 | 0 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 745.397 | 1.234.297 |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.889.816 | 1.234.297 |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 38.000 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 183.208 | 485.462 |
| | Selskabsskat | 155.121 | 0 |
| | Anden gæld | 3.369.273 | 3.925.162 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 3.745.602 | 4.410.624 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 5.635.418 | 5.644.921 |
| | Passiver i alt | 5.970.972 | 5.290.358 |

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Tilbagetrædelses erklæring

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 0 |
| | | 0 |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at der etableres de nødvendige kreditfaciliteter til finansiering af den fremtidige drift, det er ledelsens opfattelse at selskabets kapitalgrundlag vil kunne reetableres via realisation af ejendomsprojektet.

| | 2015 | 2014 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

2. Skatter

| | | |
|---------------------|---------|---------|
| Årets aktuelle skat | 157.121 | 0 |
| Årets udskudte skat | 27.500 | 176.500 |
| I alt | 184.621 | 176.500 |

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 31.12.14 | 2.357.994 | 0 |
| Tilgang i året | 2.106.189 | 18.500 |
| Afgang i året | -1.018.483 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.15 | 3.445.700 | 18.500 |
| Opskrivninger pr. 31.12.14 | 1.277.994 | 0 |
| Opskrivninger i året | 935.007 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.15 | 2.213.001 | 0 |
| Afskrivninger i året | 0 | 1.274 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15 | 0 | 1.274 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 5.658.701 | 17.226 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er, på udlejet lejligheder, baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 225 og en afkastprocent på 5,5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Dagsværdien på ikke istandsatte lejligheder er medtaget til kostpris.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Egenkapital

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> | | |
| Saldo pr. 01.01.14 | 125.000 | -1.507.183 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 576.420 |
| Saldo pr. 31.12.14 | 125.000 | -930.763 |

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

| | | |
|---------------------------------|---------|----------|
| Saldo pr. 01.01.15 | 125.000 | -930.763 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 662.617 |
| Saldo pr. 31.12.15 | 125.000 | -268.146 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.15 | Gæld i alt 31.12.14 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 38.000 | 991.751 | 1.182.419 | 0 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 0 | 745.397 | 1.234.297 |
| I alt | 38.000 | 991.751 | 1.927.816 | 1.234.297 |

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.182 er der givet pant i Tines Vej 7 G, 9380 Vestbjerg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i øvrigt.

8. Tilbagetrædelses erklæring

Selskabet har afgivet transport i andre tilgodehavende til sikkerhed for kreditinstitut i øvrigt.