

**ZB Invest A/S**  
Agernvej 4  
3490 Kvistgård  
CVR-nr. 30580478

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Knud Foldschack

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ZB Invest A/S  
Agernvej 4  
3490 Kvistgård

CVR-nr.: 30580478  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Bestyrelse**

Knud Foldschack, formand  
Jens Thomas Barslund  
Mette Barslund

### **Direktion**

Jens Thomas Barslund

### **Bank**

Danske Bank A/S

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for ZB Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 04.04.2019

### Direktion

Jens Thomas Barslund

### Bestyrelse

Knud Foldschack  
formand

Jens Thomas Barslund

Mette Barslund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ZB Invest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ZB Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". 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.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 04.04.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af udvikling og videresalg af byggegrunde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et underskud på 667 t.kr. efter skat. Selskabets balance udviser en aktivsum på 5.000 t.kr., samt en negativ egenkapital på 6.215 t.kr.

En af selskabets ejere har afgivet støtteerklæring, der sikrer selskabets fortsatte drift. Herudover har ejerne afgivet kaution over for selskabets bank.

Selskabet har tabt virksomhedskapitalen og er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabsloven § 119.

Selskabets ledelse forventer at kapitalen kan reetableres gennem egen indtjening eller kapitalindsud fra ejerne.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets byggemodnede grunde er foretaget til selskabets kostpris med fradrag af tidligere års nedskrivninger. På baggrund af den aktuelt langsomme omsættelighed af byggegrunde er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, baseret på markedspriserne i området, hvor byggegrundene er beliggende, og herunder den generelle bedring i konjunkturerne samt renteniveauet, at den bogførte værdi er forsvarlig, målt i forhold til nettorealiseringsværdi.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(121.236)</b>	<b>(124.384)</b>
Andre finansielle omkostninger		(545.303)	(423.741)
<b>Årets resultat</b>		<b>(666.539)</b>	<b>(548.125)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(666.539)	(548.125)
		<b>(666.539)</b>	<b>(548.125)</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		5.000.000	5.000.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	1	550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		<u>(6.765.114)</u>	<u>(6.098.575)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(6.215.114)</u></b>	<b><u>(5.548.575)</u></b>
Bankgæld		5.585.296	5.162.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Anden gæld		<u>5.609.818</u>	<u>5.366.520</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.215.114</u></b>	<b><u>10.548.575</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.215.114</u></b>	<b><u>10.548.575</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	550.000	(6.098.575)	(5.548.575)
Årets resultat	0	(666.539)	(666.539)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>(6.765.114)</b>	<b>(6.215.114)</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>1. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	<u>550.000</u>	1	<u>550.000</u>
	<b><u>550.000</u></b>		<b><u>550.000</u></b>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.