

# REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
SMEDEHOLM 13C, 1. 2730 HERLEV, TLF. 43 71 94 18, FAX 43 71 94 64, CVR.NR. 15 65 97 77

**Zoto Invest ApS  
c/o Allan Steen Lyng  
Vester Voldgade 83, 3. th.  
1552 København V**

CVR-nr. 36 20 36 84

\*\*\*\*\*

**Årsrapport 2018**  
4. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21. maj 2019

**Dirigent:**

Allan Steen Lyng

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31. december 2018	7-8
Noter	9-10
Anvendt regnskabspraksis	11-13

## LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Zoto Invest ApS, der udviser et resultat på **kr. 1.028.959** og en egenkapital på **kr. 2.777.752**, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

København, den 21. maj 2019

**Direktionen:**

Tommy Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Zoto Invest ApS

#### Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Zoto Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskaber udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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

Mit 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

- Identificerer og vurderer jeg 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 min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammen-sværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår jeg 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 jeg 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 jeg, 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 jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg 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.

Jeg 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 jeg identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit 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 min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herlev, den 21. maj 2019

**Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS**

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne 2630

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er køb og renovering af ejendomme til videresalg.

### Udviklingen i regnskabsåret 2018:

Selskabet har i indeværende år haft begrænset aktivitet.

Årets resultat udgør kr. 1.028.959, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.935.433, og en egenkapital på kr. 2.777.752.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2018:

Ledelsen har ikke noteret sig nogle særlige eller usædvanlige forhold.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

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

### Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Noter	Side/nr.	2018	2017
	<b>Bruttotab</b>	-21.485	681.655
1	Indtægter af kapitalandele	878.011	-7.418
2	Finansieringsindtægter	539.917	481.903
3	Finansieringsudgifter	<u>-324.077</u>	<u>-436.440</u>
	<b>Resultat før skat</b>	1.072.366	719.700
	Skat af årets resultat	<u>-43.407</u>	<u>-161.854</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>1.028.959</u>	<u>557.846</u>
Der foreslås anvendt således:			
	Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	878.011	-7.418
	Overført til næste år	<u>150.948</u>	<u>565.264</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>1.028.959</u>	<u>557.846</u>

**Side/nr.** henviser til særskilt hæfte med specifikationer til årsregnskabet.



## BALANCE

Noter	Side/nr.	31.12.2018	31.12.2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4-5	900.593	22.582
Ansvarlig lånekapital		<u>3.792.208</u>	<u>6.300.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.692.801</u>	<u>6.322.582</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>4.692.801</u>	<u>6.322.582</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>481.903</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>0</u>	<u>481.903</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	5-6	<u>242.632</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>242.632</u>	<u>481.903</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>4.935.433</u></u>	<u><u>6.804.485</u></u>



## NOTER

Noter	2018	2017
<b>1</b>		
<b>INDTÆGTER AF KAPITALANDELE</b>		
Zoto Drift ApS under frivillig likvidation	<u>878.011</u>	<u>-7.418</u>
<b>INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I ALT</b>	<u><u>878.011</u></u>	<u><u>-7.418</u></u>
<b>2</b>		
<b>FINANSIERINGSINDTÆGTER</b>		
Renteindtægter fra dattervirksomheder	<u>539.917</u>	<u>481.903</u>
<b>FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT</b>	<u><u>539.917</u></u>	<u><u>481.903</u></u>
<b>3</b>		
<b>FINANSIERINGSUDGIFTER</b>		
Renteudgifter til modervirksomheder	<u>255.600</u>	<u>298.822</u>
Øvrige finansieringsomkostninger	<u>68.477</u>	<u>137.618</u>
<b>FINANSIERINGSUDGIFTER I ALT</b>	<u><u>324.077</u></u>	<u><u>436.440</u></u>
<b>4</b>		
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>		
Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder kr. 0 senere end 5 år.	<u><u>2.094.086</u></u>	<u><u>2.910.000</u></u>
<b>5</b>		
<b>EJERFORHOLD</b>		
Følgende kapitalejere ejer mindst 5% af anpartskapitalen:		
Vicas Holding ApS c/o Allan Steen Lyng Vester Voldgade 83, 3. th. 1552 København V		
Johansen & Sønner Holding ApS Tullingsgade 2, 4. 1618 København V		
Hector Invest ApS c/o Revisoren.nu Pilevej 2 C 3300 Frederiksværk		

**NOTER****6 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER**

Selskabet har ikke stillet sikkerhed eller foretaget pantsætninger.

**7 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.****Eventualforpligtelser:**

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

Selskabet hæfter solidarisk med Zoto Drift ApS under frivillig likvidation for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### Anvendte undtagelsesbestemmelser:

Af konkurrencemæssige hensyn har selskabet i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen, andre driftsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre ekstene omkostninger. De sammendragede poster er benævnt bruttotab.

### 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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning:

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

### BALANCEN

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen, efter indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat. Ændringer i de tilknyttede virksomheders egenkapitaler reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

#### Ansvarlig lånekapital:

Måles til dagsværdien på balancedagen. Såfremt det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, måles ansvarlig lånekapital til kostpris.

#### Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

#### 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. I de tilfælde, f. eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Sambeskatning:**

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

### **Gældsforpligtelser:**

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealiseringsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominal værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tommy Petersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-415087818460  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 12:21:41  
Underskrevet med NemID

## Allan Steen Lyngø

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-402635514801  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 12:23:15  
Underskrevet med NemID

## Svend Dørffer

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1077035261682  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 12:37:29  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d8e66552b99121954209