

## ZB INVEST A/S

C/O Advokaterne & Foldschack Skindergade 23, 4  
1159 København

CVR.nr. 30 58 04 78

### Årsrapport for året 2024

18. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20/6 2025.

---

Dirigent  
Knud Foldschack

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ZB INVEST A/S C/O Advokaterne & Foldsschack Skindergade 23, 4 1159 København  CVR-nr.: 30 58 04 78 Stiftet: 8. maj 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024
<b>Bestyrelse</b>	Knud Foldschack Karl Johan Zøllner Frederik Zøllner
<b>Direktion</b>	Knud Foldschack
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank
<b>Revision</b>	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg CVR nr 37 12 19 24 P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024 for ZB INVEST A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2025

### I direktionen

Knud Foldschack

### I bestyrelsen

Knud Foldschack

Karl Johan Zøllner

Frederik Zøllner

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ZB INVEST A/S.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ZB INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, selskabets lånefinansiering kan opretholdes fremadrettet. Det er ledelsens vurdering, at lånefinansieringen kan opretholdes, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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. 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.

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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

Vordingborg, den 20. juni 2025

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Jesper Bo Winther

Statsautoriseret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne26864

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er Selskabets formål er køb, salg, udvikling og drift af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Selskabets forhold gør at der er betydelige ledelsesmæssige skøn ved aflæggelsen af regnskabet, herunder skøn over værdi af grunde mv. Der er ingen anden usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er ikke forløbet tilfredsstillende.

Der henvises til omtalen i note 1.

Selskabet har tabt virksomhedskapitalen og er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab i selsk

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for ZB INVEST A/S er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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, der forfalder ved udløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne " andre eksterne omkostninger".

#### 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

### Balancen

#### Varebeholdninger:

**Varebeholdninger** måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender:

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Finansielle gældsforpligtelser:

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BRUTTOTAB</b>	<b>-178.371</b>	<b>-194.747</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver	-2.737.647	-500.000
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-2.916.018</b>	<b>-694.747</b>
Andre finansielle omkostninger	-122.890	-127.915
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-3.038.908</b>	<b>-822.662</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-3.038.908</b>	<b>-822.662</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-3.038.908	-822.662
	<b>-3.038.908</b>	<b>-822.662</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Varebeholdninger:</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	2.640.000	4.877.647
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b><u>2.640.000</u></b>	<b><u>4.877.647</u></b>
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender	17.124	12.065
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>17.124</u></b>	<b><u>12.065</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>947.480</u></b>	<b><u>1.134.694</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.604.604</u></b>	<b><u>6.024.406</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.604.604</u></b>	<b><u>6.024.406</u></b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	550.000	550.000
Overført overskud eller underskud	-11.693.793	-8.654.885
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-11.143.793</u></b>	<b><u>-8.104.885</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	14.728.397	14.109.291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.748.397</u></b>	<b><u>14.129.291</u></b>
<b>2 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>14.748.397</u></b>	<b><u>14.129.291</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.604.604</u></b>	<b><u>6.024.406</u></b>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1 Fremhævelse af forhold i regnskabet</b> Selskabet er finansieret på baggrund af lån og der er ikke opnået tilsagn om finansiel støtte fra långiverne. Det er ledelsens vurdering af långiverne vil opretholde nuværende finansiering. På det grundlag har ledelsen valgt at aflægge regnskabet under forudsætning om fortsat drift.		
<b>2 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b> Der foreligger ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.		
<b>4 Eventualposter mv.</b> Der foreligger ingen eventualposter mv.		

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

### Frederik Zøllner

Navn returneret af MitId: Frederik Zøllner  
Bestyrelsesmedlem  
ID: f008f175-7b21-4dc0-9bbc-7d107854d53d  
IP-adresse: 93.163.40.202:32672  
Dato for underskrift: 23-06-2025 09:49:03 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Karl Johan Zøllner

Navn returneret af MitId: Karl Johan Zøllner  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 31893c44-8996-4034-a290-d06aa10a7833  
IP-adresse: 62.135.140.142:21518  
Dato for underskrift: 20-06-2025 15:19:43 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Knud Foldschack

Navn returneret af MitId: Knud Foldschack  
Bestyrelsesmedlem, Direktør og Dirigent  
ID: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d  
IP-adresse: 94.189.36.218:42808  
Dato for underskrift: 20-06-2025 13:45:04 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Jesper Bo Winther

Navn returneret af MitId: Jesper Bo Winther  
Revisor  
ID: 6d36fefb-cb9c-4f45-bf56-8bc99c1b381f  
IP-adresse: 2.106.120.94:65286  
Dato for underskrift: 23-06-2025 10:39:59 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



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).