



Reviplan A/S

## Zena ApS

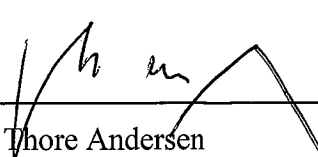
Torvet 2  
4720 Præstø

CVR-nr. 89 99 93 16

### Årsrapport for 2018

(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31/05 2019



---

Thore Andersen  
Dirigent



Statsautoriserede revisorer

Reviplan A/S

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Zena ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

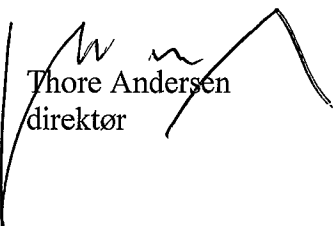
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 31. maj 2019

**Direktion**



Thore Andersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til ledelsen i Zena ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Zena ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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**

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. 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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning


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.

Køge, den 31. maj 2019

Reviplan A/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 37 67 02 19



Niels Christian Olin  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne2336

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Zena ApS  
Torvet 2  
4720 Præstø

Telefon: 39 62 54 83

CVR-nr.: 89 99 93 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Vordingborg

### Direktion

Thore Andersen, direktør

### Revision

Reviplan A/S  
Statsautoriserede revisorer  
Quistgårdsvej 21  
4600 Køge

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver handels- og konsulentvirksomhed og investerer i børsnoterede værdipapirer. Selskabet driver tillige virksomhed med investering i associerede virksomheder, hvor aktiviteten bl.a. medtager ejendomsudvikling.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 2.869.087, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 40.781.939.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Zena ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, bildrift mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab, samt udbytter vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	35 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet som anlægsaktiver optages til anskaffelsessum. Nedskrivning foretages såfremt genindvindsværdien er lavere.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>127.365</b>	<b>133</b>
Andre eksterne omkostninger		-237.371	-262
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-110.006</b>	<b>-129</b>
Personaleomkostninger	1	-77.050	-72
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-77.755	-78
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-264.811</b>	<b>-279</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.297.193	263
Finansielle indtægter	2	860.950	2.138
Finansielle omkostninger	3	-5.823.529	-444
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.930.197</b>	<b>1.678</b>
Skat af årets resultat	4	61.110	-139
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.869.087</b>	<b>1.539</b>
Overført resultat		-2.869.087	1.539
		<b>-2.869.087</b>	<b>1.539</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		544.285	622
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>544.285</u>	<u>622</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	9.001.528	6.707
Tilgodehavender i associerede virksomheder		3.436.205	3.328
Andre værdipapirer og kapitalandele		476.519	475
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>12.914.252</u>	<u>10.510</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>13.458.537</u>	<u>11.132</u>
Selskabsskat		472.378	553
Periodeafgrænsningsposter		10.285	11
<b>Tilgodehavender</b>		<u>482.663</u>	<u>564</u>
Værdipapirer		48.202.892	54.647
<b>Værdipapirer</b>		<u>48.202.892</u>	<u>54.647</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>318.419</u>	<u>91</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>49.003.974</u>	<u>55.302</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>62.462.511</u></u>	<u><u>66.434</u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		40.581.939	43.452
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>40.781.939</u></b>	<b><u>43.652</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>65</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>65</u></b>
Banker		1.606.535	707
Kreditinstitutter		16.981.745	16.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.389	0
Anden gæld		<u>3.082.903</u>	<u>5.028</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.680.572</u></b>	<b><u>22.717</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.680.572</u></b>	<b><u>22.717</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>62.462.511</u></b>	<b><u>66.434</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	72.000	72
Andre personaleomkostninger	<u>5.050</u>	<u>0</u>
	<u><b>77.050</b></u>	<u><b>72</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	77.453	80
Andre finansielle indtægter	<u>783.497</u>	<u>2.058</u>
	<u><b>860.950</b></u>	<u><b>2.138</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>5.823.529</u>	<u>444</u>
	<u><b>5.823.529</b></u>	<u><b>444</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	20
Årets udskudte skat	-64.590	65
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.480</u>	<u>54</u>
	<u><b>-61.110</b></u>	<u><b>139</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>777.550</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>777.550</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	155.510
Årets afskrivninger	<u>77.755</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>233.265</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>544.285</u></u></b>



## Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	10.526.189	10.527
Kostpris 31. december 2018	10.526.189	10.527
Værdireguleringer 1. januar 2018	-3.820.721	-4.119
Årets resultat	2.296.060	264
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	35
Værdireguleringer 31. december 2018	-1.524.661	-3.820
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>9.001.528</b>	<b>6.707</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CVR-nr. 66 62 68 14, Ejendomsselskabet BB 38 ApS	Høje Taastrup	50%	5.048.431	4.745.413
CVR-nr. 75 13 00 15, CTM Management ApS (30/9-2018)	København	50%	2.488.468	-238.582
CVR-nr. 29 19 00 11, Sukkerfabrikken A/S	Vordingborg	33%	14.927.908	308.833
CVR-nr. 30 81 01 04, Ulvshale Strandbakke A/S	Vordingborg	50%	514.211	-120.631

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	43.451.026	43.651.026
Årets resultat	0	-2.869.087	-2.869.087
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>40.581.939</b>	<b>40.781.939</b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for valutalån udgørende ca. tkr. 16.982 har selskabet givet pant i værdipapirdepot og likvide beholdninger. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr. 31/12 2018 t.kr. 48.202.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for CTM Management ApS og Ejendomsselskabet BB 38 ApS.