Reviplan A/S
Revisionsfirma

Zena ApS

CVR-nr. 89 99 93 16

Årsrapport for 2015

(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 02/06 2016

Thore Andersen
Dirigent

Statsautoriserede revisorer

Reviplan A/S
Quistgårdsvej 21, Postboks 99, DK 4600 Køge. Telefon: 56 63 11 77. Telefax: 56 63 11 37. E-mail: reviplan@reviplan.dk
Niels Olin Andersen, statsaut. revisor; Hanne Kjærbølling, statsaut. revisor.
CVR.nr. 37 67 02 19

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 30. maj 2016

Direktion

Thore Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i Zena ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Zena ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Køge, den 30. maj 2016

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

Niels Olm Andersen
Statsautoriseret revisor

Claus Holde
Claus Holde
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Zena ApS Torvet 2 4720 Præstø	
	Telefon:	39 62 54 83
	CVR-nr.:	89 99 93 16
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Hjemsted:	Vordingborg
Direktion	Thore Andersen, direktør	
Revision	Reviplan A/S Statsautoriserede revisorer Quistgårdsvej 21 4600 Køge	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2. juni 2016	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabet er et holdingselskab og investeringsselskab, der dels driver virksomhed gennem associerede virksomheder med ejendomsudvikling og dels investerer i børsnoterede værdipapirer. Selskabet leverer herudover konsulentopgaver.

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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Udvikling i året
Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 13.860.376, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 53.748.312.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zena ApS for 2015 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, med undtagelse af foreslået udbytte der indregnes under egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset. Virkningen er, at egenkapitalen primo er ca. tkr. 100 større.

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.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger m.v.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid		Restværdi
Bil	5	år	20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 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 moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg 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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer
Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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
Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning		**216.401**	**163**
Andre eksterne omkostninger		-173.973	-104
Bruttoresultat		**42.428**	**59**
Personaleomkostninger	1	-359.997	0
Resultat før af- og nedskrivninger		**-317.569**	**59**
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		369.936	426
Finansielle indtægter	2	18.347.198	2.134
Finansielle omkostninger		-364.611	-401
Resultat før skat		**18.034.954**	**2.218**
Skat af årets resultat	3	-4.174.578	-311
Årets resultat		**13.860.376**	**1.907**
Foreslået udbytte		5.147.500	100
Overført resultat		8.712.876	1.807
		13.860.376	**1.907**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Bil		774.550	0
Materielle anlægsaktiver		**774.550**	**0**
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	6.249.166	5.879
Tilgodehavender i associerede virksomheder		3.148.645	3.042
Andre værdipapirer og kapitalandele		475.518	475
Finansielle anlægsaktiver		**9.873.329**	**9.396**
Anlægsaktiver i alt		**10.647.879**	**9.396**
Andre tilgodehavender		275.251	70
Udskudt skatteaktiv		0	1.327
Tilgodehavender		**275.251**	**1.397**
Værdipapirer		62.258.947	45.834
Værdipapirer		**62.258.947**	**45.834**
Likvide beholdninger		**532.381**	**510**
Omsætningsaktiver i alt		**63.066.579**	**47.741**
Aktiver i alt		**73.714.458**	**57.137**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		48.400.812	39.687
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.147.500	100
Egenkapital	5	**53.748.312**	**39.987**
Hensættelse til udskudt skat		42.600	0
Hensatte forpligtelser i alt		**42.600**	**0**
Banker		1.915.018	0
Kreditinstitutter		16.981.745	16.982
Selskabsskat		394.694	0
Anden gæld		632.089	168
Kortfristede gældsforpligtelser		**19.923.546**	**17.150**
Gældsforpligtelser i alt		**19.923.546**	**17.150**
Passiver i alt		**73.714.458**	**57.137**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	359.997	0
	359.997	**0**
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	48.210	78
Andre finansielle indtægter	18.298.988	2.056
	18.347.198	**2.134**
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.804.631	0
Årets udskudte skat	1.369.947	311
	4.174.578	**311**
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	10.526.191	10.526
Kostpris 31. december 2015	10.526.191	10.526
Værdireguleringer 1. januar 2015	-4.646.773	-5.073
Årets resultat	369.748	426
Værdireguleringer 31. december 2015	-4.277.025	-4.647
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**6.249.166**	**5.879**

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CVR-nr. 66 62 68 14, Ejendomsselskabet BB 38 ApS (tidligere Samsikring DK ApS)	Høje Taastrup	50%	26.090	143.408
CVR-nr. 75 13 00 15, CTM Management ApS (30/9-2013)	København	50%	2.603.098	89.255
CVR-nr. 29 19 00 11, Sukkerfabrikken A/S	Vordingborg	33%	13.502.690	1.110.830
CVR-nr. 30 81 01 04, Ulvshale Strandbakke A/S	Vordingborg	50%	867.378	-116.373

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	39.687.936	99.800	39.987.736
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	8.712.876	5.147.500	13.860.376
Egenkapital 31. december 2015	**200.000**	**48.400.812**	**5.147.500**	**53.748.312**

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser

7 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 2015 t.kr. 62.791.

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