



Reviplan A/S

Zena ApS

**Torvet 2
4720 Præstø**

CVR-nr. 89 99 93 16

**Årsrapport for 2019
(38. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17/08 2020

**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	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 1. august 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 1. august 2020

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 2019

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 15.180.656, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 55.962.595.

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 2019 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 2019 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

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på bygninger der er under renovering, idet bygningen ikke er taget i brug.

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
Øvrige bygninger	50 år	22 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	35 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning		210.000	127
Andre eksterne omkostninger		-278.433	-237
Bruttoresultat		-68.433	-110
Personaleomkostninger	1	-72.000	-77
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-244.285	-78
Resultat før finansielle poster		-384.718	-265
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.160.361	2.297
Finansielle indtægter	2	14.850.464	861
Finansielle omkostninger	3	-412.751	-5.824
Resultat før skat		17.213.356	-2.931
Skat af årets resultat	4	-2.032.700	62
Årets resultat		15.180.656	-2.869
Foreslået udbytte		2.500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.283.144	0
Overført resultat		11.397.512	-2.869
		15.180.656	-2.869

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.109.510	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>300.000</u>	<u>544</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>1.409.510</u>	<u>544</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	12.661.652	9.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder		3.545.833	3.436
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>476.756</u>	<u>476</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>16.684.241</u>	<u>12.912</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.093.751</u>	<u>13.456</u>
Selskabsskat		0	472
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.509</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender		<u>10.509</u>	<u>482</u>
Værdipapirer		<u>58.448.033</u>	<u>48.203</u>
Værdipapirer		<u>58.448.033</u>	<u>48.203</u>
Likvide beholdninger		<u>983.318</u>	<u>318</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>59.441.860</u>	<u>49.003</u>
Aktiver i alt		<u><u>77.535.611</u></u>	<u><u>62.459</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.283.144	0
Overført resultat		51.979.451	40.582
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	7	<u>55.962.595</u>	<u>40.782</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>25.354</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>25.354</u>	<u>0</u>
Banker		1.173.881	1.607
Kreditinstitutter		16.981.744	16.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9
Selskabsskat		1.262.156	0
Anden gæld		<u>2.129.881</u>	<u>3.079</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.547.662</u>	<u>21.677</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.547.662</u>	<u>21.677</u>
Passiver i alt		<u>77.535.611</u>	<u>62.459</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	72.000	72
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>5</u>
	<u>72.000</u>	<u>77</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	79.628	78
Andre finansielle indtægter	<u>14.770.836</u>	<u>783</u>
	<u>14.850.464</u>	<u>861</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>412.751</u>	<u>5.824</u>
	<u>412.751</u>	<u>5.824</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.007.346	0
Årets udskudte skat	25.354	-65
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>3</u>
	<u>2.032.700</u>	<u>-62</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	0	777.550
Tilgang i årets løb	1.109.510	0
Kostpris 31. december 2019	1.109.510	777.550
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	399.795
Årets afskrivninger	0	77.755
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	477.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.109.510	300.000

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019 kr.	2018 t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	10.526.189	10.525
Tilgang i årets løb	500.000	0
Overførsler i årets løb	352.317	0
Kostpris 31. december 2019	11.378.506	10.525
Værdireguleringer 1. januar 2019	-1.524.661	-3.821
Årets resultat	3.049.018	2.296
Overførsler i årets løb	-352.317	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	111.106	0
Værdireguleringer 31. december 2019	1.283.146	-1.525
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	12.661.652	9.000

Noter

7 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	0	40.581.939	0	40.781.939
Årets resultat	0	1.283.144	11.397.512	2.500.000	15.180.656
Egenkapital 31. december 2019	200.000	1.283.144	51.979.451	2.500.000	55.962.595

8 Eventualforpligtelser

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 2019 t.kr. 58.448.

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

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.

Thore Andersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-398793679332
Tidspunkt for underskrift: 20-08-2020 kl.: 10:56:49
Underskrevet med NemID

Niels Christian Olin

Som Revisor NEM ID
RID: 98126030
Tidspunkt for underskrift: 20-08-2020 kl.: 11:55:45
Underskrevet med NemID

Thore Andersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-398793679332
Tidspunkt for underskrift: 21-08-2020 kl.: 09:27:34
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.

This document has esignatur Agreement-ID: c0985f2amHS240363708