

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Grønland 24  
8500 Grenaa  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **ZEN GROUPS ApS**

Torstilgårdsvej 34, 2. tv, 8381 Tilst

**CVR-nr. 43 38 93 43**

## **Årsrapport**

**8. juli 2022 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2024.

---

**Hanin Akl**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 8. juli 2022 - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 8. juli 2022 - 31. december 2023 for ZEN GROUPS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. juli 2022 - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 12. juli 2024

**Direktion**

Hanin Akl

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i ZEN GROUPS ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ZEN GROUPS ApS for regnskabsåret 8. juli 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 12. juli 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Sønder Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne35794

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ZEN GROUPS ApS Torstilhårdsvej 34, 2. tv 8381 Tilst
	CVR-nr.: 43 38 93 43
	Stiftet: 8. juli 2022
	Regnskabsår: 8. juli - 31. december
	1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Hanin Akl
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
<b>Bankforbindelse</b>	Djursland Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Ak Company ApS
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 12. juli 2024, på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med ejendomsudlejning, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 172 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -204 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabet har ikke formået at foretage en omkostningstilpasning i tide, og selskabet har som følge heraf tabt hele virksomhedskapitalen. Der er igangsat initiativer og rationaliseringer, som vil reetablere egenkapitalen i løbet af få år.

Ledelsen bedømmer, at de igangsatte initiativer og rationaliseringer i selskabet vil reetablere egenkapitalen og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	8/7 2022 - 31/12 2023
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>171.502</b>
Andre finansielle indtægter	683
2 Øvrige finansielle omkostninger	-431.619
<b>Resultat før skat</b>	<b>-259.434</b>
Skat af årets resultat	55.362
<b>Årets resultat</b>	<b>-204.072</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-204.072
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-204.072</b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2023
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
3 Grunde og bygninger	<u>4.585.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.585.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.585.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	55.362
Andre tilgodehavender	<u>150.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>205.362</u>
Likvide beholdninger	<u>6.525</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>211.887</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.796.887</u></b>

**Balance**

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-204.072
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-164.072</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Deposita	145.300
4 Anden gæld	4.011.309
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.156.609
Kortfristet del af langfristet gæld	83.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	721.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	804.350
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.960.959</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.796.887</b>
1 Forudsætning for fortsat drift	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Eventualposter	

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 8. juli 2022	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-204.072	-204.072
	<b>40.000</b>	<b>-204.072</b>	<b>-164.072</b>

## Noter

---

### 1. Forudsætning for fortsat drift

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabet har ikke formået at foretage en omkostningstilpasning i tide, og selskabet har som følge heraf tabt hele virksomhedskapitalen. Der er igangsat initiativer og rationaliseringer, som vil reetablere egenkapitalen i løbet af få år.

Ledelsen bedømmer, at de igangsatte initiativer og rationaliseringer i selskabet vil reetablere egenkapitalen og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

	8/7 2022
	<u>- 31/12 2023</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>431.619</u>
	<b><u>431.619</u></b>
	<u>31/12 2023</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	<u>4.585.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>4.585.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>4.585.000</u></b>
<b>4. Anden gæld</b>	
Anden gæld i alt	4.094.559
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-83.250</u>
	<b><u>4.011.309</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.888.000</u>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 4.095 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.585 t.kr.

Selskabet har deponeret pantebreve til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld. Pantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ak Company, CVR-nr. 39073277, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ZEN GROUPS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår som udgør 18 måneder, derfor er samlingstal ikke medtaget.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendom.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.