

Årsrapport

for

**Ejendomsselskabet af 1988 ApS
Bakkekammen 188
3600 Frederikssund**

Cvr.nr. 12 34 36 04

for

året 2018/2019

Godkendt på selskabets ordinære general-
forsamling, den 8. oktober 2019

Som dirigent Birgit Zoffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisor påtegning på årsregnskabet.....	2
Ledelsesberetning.....	3
Anvendt regnskabspraksis.....	4-5
Resultatopgørelse m.m.	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10

Ledelsespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2017/2018 for Ejendomsselskabet af 1988 ApS.
Den samlede ledelse erklærer:

- * At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- * At årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- * At det er min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- * Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 8/10-2019.

Direktør Birgit Zoffmann

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1988 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1988 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Rødovre, den 8/10-2019
REVISOR-FÆLLESSKABET af 1976 ApS
Cvr-nr. 57 98 17 17

Jan Hansen (mne454)
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomheden hovedaktivitet består i investering i udlejningsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

Administrationsomkostninger

Omkostninger til administrative medarbejdere, juridisk assistance, revision, kontorartikler og edb.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer samt nedskrivning af finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Zoma Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Grunde og bygninger

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdiansættelsen er sket ud fra en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i den årlige nettoleje ved fuld udlejning.

Der er ved opgørelsen anvendt en diskonteringsfaktor på 6%.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til penge- og realkreditinstitutter måles til nominel restgæld. Hvor lånoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, nåles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Øvrig gæld måles til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Huslejeindtægter	1	577.792	581.026
Ejendomsomkostninger		-381.890	-461.757
Administrationsomkostninger		<u>-16.420</u>	<u>-17.306</u>
Bruttoresultat		179.482	101.963
Regulering af ejendom til dagsværdi		<u>244.853</u>	<u>-6.293</u>
Resultat før finansielle poster		424.335	95.670
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-109.333</u>	<u>-110.675</u>
Resultat før skat		315.002	-15.005
Skat af årets resultat	3	<u>-15.505</u>	<u>1.803</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>299.497</u>	<u>-13.202</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>299.497</u>	<u>-13.202</u>
Til disposition i alt		<u><u>299.497</u></u>	<u><u>-13.202</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Grunde og bygninger	4	<u>6.050.000</u>	<u>5.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.050.000</u>	<u>5.800.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.804</u>	<u>1.804</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.804</u>	<u>1.804</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.051.804</u>	<u>5.801.804</u>
Forudbetalte omkostninger		<u>12.055</u>	<u>11.788</u>
Tilgodehavender		<u>12.055</u>	<u>11.788</u>
Likvide beholdninger		<u>6.291</u>	<u>5.091</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.346</u>	<u>16.879</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.070.150</u>	<u>5.818.683</u>

Balance pr. 30. juni 2019PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført overskud		-294.059	-593.556
Egenkapital	5	<u>1.085.941</u>	<u>786.444</u>
Eventualskat		<u>2.652</u>	<u>2.591</u>
Hensættelser i alt		<u>2.652</u>	<u>2.591</u>
Realkreditinstitutter		1.459.346	1.518.370
Gæld til pengeinstitutter	6	1.964.122	2.037.467
Gæld til moderselskabet		1.220.745	1.198.341
Skyldig selskabsskat		<u>15.444</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.659.657</u>	<u>4.754.178</u>
Realkreditinstitutter		59.101	55.217
Gæld til pengeinstitutter		73.799	71.763
Skyldig selskabsskat		0	28.490
Anden gæld		9.000	9.000
Depositum, lejemål		<u>180.000</u>	<u>111.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>321.900</u>	<u>275.470</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.981.557</u>	<u>5.029.648</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.070.150</u>	<u>5.818.683</u>
Moderselskab	7		
Pantsætninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
0 <u>Personaleomkostninger</u>		
Selskabet har ikke udbetalt løn er vederlag til selskabets direktør, som er eneste ansatte.		
1 <u>Huslejeindtægter</u>		
Beboelse	571.792	575.026
Erhverv	6.000	6.000
	<u>577.792</u>	<u>581.026</u>
2 <u>Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	45.972	44.935
Andre finansielle omkostninger	63.361	65.740
	<u>109.333</u>	<u>110.675</u>
3 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	15.444	-1.804
Årets ændring i udskudt skat	61	1
	<u>15.505</u>	<u>-1.803</u>
4 <u>Grunde og bygninger</u>		
Anskaffelsessum primo	6.621.607	6.615.314
Tilgang til kostpris	5.147	6.293
Afgang til kostpris	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>6.626.754</u>	<u>6.621.607</u>
Regulering til dagsværdi primo	-821.607	-815.314
Årets regulering til dagsværdi	244.853	-6.293
Samlet regulering til dagsværdi ultimo	<u>-576.754</u>	<u>-821.607</u>
Balanceværdi ultimo	<u>6.050.000</u>	<u>5.800.000</u>

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
5 Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Anpartskapital	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
I alt	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
Overført overskud		
Overført fra tidligere år	-593.556	-580.354
Overført af årets resultat	<u>299.497</u>	<u>-13.202</u>
I alt	<u>-294.059</u>	<u>-593.556</u>
Egenkapital i alt	<u>1.085.941</u>	<u>786.444</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.891.314 mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Moderselskab

Zoma Holding ApS, Bakkekammen 188, 3600 Frederikssund
Cvr.nr. 25 76 68 73.

3600 Frederikssund

8 Pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på nominelt kr. 2.061.387 er der udstedt ejerpan-
tebreve for i alt kr. 2.400.000 i selskabets grunde og bygninger. Til sikkerhed for
realkreditgæld på nominel kr. 1.556.163 er der udstedt pant i selskabets grunde og
bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 6.050.000.

9 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede
indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Zoma
Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Birgit Zoffmann (CPR valideret, CVR valideret)

Adm. direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet af 1988 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-998770038409

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-10-10 08:15:31Z

NEM ID 

Jan Valther Hansen (CPR valideret, CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: REVISOR-FÆLLESSKABET af 1976 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-213142054437

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-10-10 08:49:10Z

NEM ID 

Birgit Zoffmann (CPR valideret, CVR valideret)

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 1988 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-998770038409

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-10-10 08:55:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5Y23Z-7HJXO-OXYO8-1OAZ0-N17JL-QOAJ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>