

**Årsrapport**

for

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

Cvr.nr. 12 34 36 04

for

**året 2015/2016**

Godkendt på selskabets ordinære general-  
forsamling, den 12/10 - 2016.

---

Som dirigent Birgit Zoffmann

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2015/2016 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.
- \* Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 12. oktober 2016.

---

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 2015 - 30. juni 2016 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 12. oktober 2016.

REVISOR-FÆLLESSKABET af 1976 ApS

Jan Hansen  
Registreret revisor

## 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, regulering af prioritetsgæld til dagsværdi 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 realkreditinstitutter måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Øvrig gæld måles til nominel restgæld.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Huslejeindtægter	1	315.087	322.836
Ejendomsomkostninger		<u>-126.298</u>	<u>-140.386</u>
<b>Bruttoresultat</b>		188.789	182.450
Administrationsomkostninger		<u>-15.009</u>	<u>-17.735</u>
<b>Resultat før værdiregulering og afskrivning</b>		173.780	164.715
Regulering af ejendom til dagsværdi		<u>-90.002</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		83.778	164.715
Finansielle indtægter		0	26.199
Finansielle omkostninger	2	<u>-74.086</u>	<u>-79.739</u>
<b>Resultat før skat</b>		9.692	111.175
Skat af årets resultat	3	<u>-23.992</u>	<u>-33.211</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>-14.300</b></u>	<u><b>77.964</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>-14.300</u>	<u>77.964</u>
Til disposition i alt		<u><u>-14.300</u></u>	<u><u>77.964</u></u>

## Balance pr. 30. juni 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Grunde og bygninger	4	<u>5.900.000</u>	<u>3.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.900.000</u>	<u>3.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.900.000</u>	<u>3.300.000</u>
Mellemregning med moderselskab		0	78.645
Forudbetalte omkostninger		<u>12.099</u>	<u>6.876</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.099</u>	<u>85.521</u>
Likvide beholdninger		<u>7.195</u>	<u>19.247</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>19.294</u>	<u>104.768</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>5.919.294</u></u>	<u><u>3.404.768</u></u>



## Balance pr. 30. juni 2016

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført overskud		<u>-472.971</u>	<u>-458.671</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u>907.029</u>	<u>921.329</u>
Eventualskat		<u>2.662</u>	<u>1.650</u>
<b>Hensættelser i alt</b>		<u>2.662</u>	<u>1.650</u>
Gæld til pengeinstitutter	6	3.168.188	2.273.379
Gæld til moderselskabet		1.441.039	0
Skyldig selskabsskat		<u>23.672</u>	<u>33.216</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.632.899</u>	<u>2.306.595</u>
Gæld til pengeinstitutter		96.264	68.691
Periodeafgrænsningsposter		0	9.909
Skyldig selskabsskat		33.331	21.831
Anden gæld		<u>247.109</u>	<u>74.763</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>376.704</u>	<u>175.194</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>5.009.603</u>	<u>2.481.789</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>5.919.294</u></u>	<u><u>3.404.768</u></u>
Moderselskab	7		
Pantsætninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Hovedaktivitet	10		

## Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>1 <u>Huslejeindtægter</u></b>		
Beboelse	309.087	316.836
Erhverv	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
	<b><u>315.087</u></b>	<b><u>322.836</u></b>
<b>2 <u>Finansielle omkostninger</u></b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	10.533	3.383
Andre finansielle omkostninger	<u>63.553</u>	<u>76.356</u>
	<b><u>74.086</u></b>	<b><u>79.739</u></b>
<b>3 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	23.672	33.216
Regulering af skat tidligere år	-692	0
Årets ændring i udskudt skat	<u>1.012</u>	<u>-5</u>
	<b><u>23.992</u></b>	<b><u>33.211</u></b>
<b>4 <u>Grunde og bygninger</u></b>		
Anskaffelsessum primo	3.776.801	3.776.801
Tilgang til kostpris	2.690.002	0
Afgang til kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>6.466.803</u>	<u>3.776.801</u>
Regulering til dagsværdi primo	-476.801	-476.801
Årets regulering til dagsværdi	<u>-90.002</u>	<u>0</u>
Samlet regulering til dagsværdi ultimo	<u>-566.803</u>	<u>-476.801</u>
<b>Balanceværdi ultimo</b>	<b><u>5.900.000</u></b>	<b><u>3.300.000</u></b>

## Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
5 <b><u>Egenkapital</u></b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Anpartskapital	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
<b>I alt</b>	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
<b>Overført overskud</b>		
Overført fra tidligere år	-458.671	-536.635
Overført af årets resultat	<u>-14.300</u>	<u>77.964</u>
<b>I alt</b>	<u>-472.971</u>	<u>-458.671</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>907.029</u></u>	<u><u>921.329</u></u>

## 6 **Langfristede gældsforpligtelser**

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder kr.2.764.991 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. 3.264.452 er der udstedt ejerpan-  
tebreve for i alt kr. 3.400.000 i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige  
værdi er kr. 3.300.000.

## 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 10 **Hovedaktivitet**

Selskabets eneste aktivitet er drift af investeringsejendommen.