

Årsrapport

for

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

Cvr.nr. 12 34 36 04

for

året 2016/2017

Godkendt på selskabets ordinære general-
forsamling, den 10/10 - 2017.

Som dirigent Birgit Zoffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning.....	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 2016/2017 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 3. oktober 2017.

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 2016 - 30. juni 2017 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 3. oktober 2017.

REVISOR-FÆLLESSKABET af 1976 ApS

Jan Hansen
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, 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 penge- og realkreditinstitutter måles til nominal 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 nominal restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Huslejeindtægter	1	493.629	315.087
Ejendomsomkostninger		<u>-220.187</u>	<u>-126.298</u>
Bruttoresultat		273.442	188.789
Administrationsomkostninger		<u>-14.050</u>	<u>-15.009</u>
Resultat før værdiregulering og afskrivning		259.392	173.780
Regulering af ejendom til dagsværdi		<u>-248.511</u>	<u>-90.002</u>
Resultat før finansielle poster		10.881	83.778
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-90.653</u>	<u>-74.086</u>
Resultat før skat		-79.772	9.692
Skat af årets resultat	3	<u>-27.611</u>	<u>-23.992</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-107.383</u>	<u>-14.300</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>-107.383</u>	<u>-14.300</u>
Til disposition i alt		<u>-107.383</u>	<u>-14.300</u>

Balance pr. 30. juni 2017AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Grunde og bygninger	4	<u>5.800.000</u>	<u>5.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.800.000</u>	<u>5.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.800.000</u>	<u>5.900.000</u>
Forudbetalte omkostninger		<u>11.774</u>	<u>12.099</u>
Tilgodehavender		<u>11.774</u>	<u>12.099</u>
Likvide beholdninger		<u>9.460</u>	<u>7.195</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>21.234</u>	<u>19.294</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.821.234</u></u>	<u><u>5.919.294</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført overskud		<u>-580.354</u>	<u>-472.971</u>
Egenkapital	5	<u>799.646</u>	<u>907.029</u>
Eventualskat		<u>2.590</u>	<u>2.662</u>
Hensættelser i alt		<u>2.590</u>	<u>2.662</u>
Realkreditinstitutter		1.573.783	0
Gæld til pengeinstitutter	6	2.108.758	3.168.188
Gæld til moderselskabet		1.037.401	1.441.039
Skyldig selskabsskat		<u>28.490</u>	<u>23.672</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.748.432</u>	<u>4.632.899</u>
Realkreditinstitutter		54.819	0
Gæld til pengeinstitutter		70.492	96.264
Skyldig selskabsskat		23.672	33.331
Anden gæld		10.583	185.609
Depositum, lejemål		<u>111.000</u>	<u>61.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>270.566</u>	<u>376.704</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.018.998</u>	<u>5.009.603</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.821.234</u>	<u>5.919.294</u>
Moderselskab	7		
Pantsætninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
0 <u>Personaleomkostninger</u>		
Selskabet har ikke udbetalt løn er vederlag til selskabets direktør, som er eneste ansatte.		
1 <u>Huslejeindtægter</u>		
Beboelse	487.629	309.087
Erhverv	6.000	6.000
	<u>493.629</u>	<u>315.087</u>
2 <u>Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	51.638	10.533
Andre finansielle omkostninger	39.015	63.353
	<u>90.653</u>	<u>73.886</u>
3 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	28.490	23.672
Regulering af skat tidligere år	-807	-692
Årets ændring i udskudt skat	-72	1.012
	<u>27.611</u>	<u>23.992</u>
4 <u>Grunde og bygninger</u>		
Anskaffelsessum primo	6.466.803	3.776.801
Tilgang til kostpris	148.511	2.690.002
Afgang til kostpris	0	0
	<u>6.615.314</u>	<u>6.466.803</u>
Anskaffelsessum ultimo	6.615.314	6.466.803
Regulering til dagsværdi primo	-566.802	-476.801
Årets regulering til dagsværdi	-248.512	-90.002
	<u>-815.314</u>	<u>-566.803</u>
Samlet regulering til dagsværdi ultimo	-815.314	-566.803
Balanceværdi ultimo	<u>5.800.000</u>	<u>5.900.000</u>

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
5 <u>Egenkapital</u>		
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	-472.971	-458.671
Overført af årets resultat	<u>-107.383</u>	<u>-14.300</u>
I alt	<u>-580.354</u>	<u>-472.971</u>
Egenkapital i alt	<u>799.646</u>	<u>907.029</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.169.106 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. 2.204.343 er der udstedt ejerpan-
tebreve for i alt kr. 2.300.000 i selskabets grunde og bygninger. Til sikkerhed for
realkreditgæld på nominel kr. 1.669.055 er der udstedt pant i selskabets grunde og
bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 5.800.000.

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.