

**Årsrapport**

for

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

Cvr.nr. 12 34 36 04

for

**året 2017/2018**

Godkendt på selskabets ordinære general-  
forsamling, den 1. oktober 2018.

---

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.
- \* Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 1. oktober 2018.

---

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 2017 - 30. juni 2018 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 1. oktober 2018.

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 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Huslejeindtægter	1	581.026	493.629
Ejendomsomkostninger		<u>-461.757</u>	<u>-220.187</u>
<b>Bruttoresultat</b>		119.269	273.442
Administrationsomkostninger		<u>-17.306</u>	<u>-14.050</u>
<b>Resultat før værdiregulering og afskrivning</b>		101.963	259.392
Regulering af ejendom til dagsværdi		<u>-6.293</u>	<u>-248.511</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		95.670	10.881
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-110.675</u>	<u>-90.653</u>
<b>Resultat før skat</b>		-15.005	-79.772
Skat af årets resultat	3	<u>1.803</u>	<u>-27.611</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-13.202</u></b>	<b><u>-107.383</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>-13.202</u>	<u>-107.383</u>
Til disposition i alt		<b><u>-13.202</u></b>	<b><u>-107.383</u></b>



**Balance pr. 30. juni 2018**AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Grunde og bygninger	4	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.804</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1.804</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.801.804</u>	<u>5.800.000</u>
Forudbetalte omkostninger		<u>11.788</u>	<u>11.774</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>11.788</u>	<u>11.774</u>
Likvide beholdninger		<u>5.091</u>	<u>9.460</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>16.879</u>	<u>21.234</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>5.818.683</b></u>	<u><b>5.821.234</b></u>

## Balance pr. 30. juni 2018

### PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført overskud		<u>-593.556</u>	<u>-580.354</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u>786.444</u>	<u>799.646</u>
Eventualskat		<u>2.591</u>	<u>2.590</u>
<b>Hensættelser i alt</b>		<u>2.591</u>	<u>2.590</u>
Realkreditinstitutter		1.518.370	1.573.783
Gæld til pengeinstitutter	6	2.037.467	2.108.758
Gæld til moderselskabet		1.198.341	1.037.401
Skyldig selskabsskat		<u>0</u>	<u>28.490</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.754.178</u>	<u>4.748.432</u>
Realkreditinstitutter		55.217	54.819
Gæld til pengeinstitutter		71.763	70.492
Skyldig selskabsskat		28.490	23.672
Anden gæld		9.000	10.583
Depositum, lejemål		<u>111.000</u>	<u>111.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>275.470</u>	<u>270.566</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>5.029.648</u>	<u>5.018.998</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>5.818.683</b></u>	<u><b>5.821.234</b></u>
Moderselskab	7		
Pantsætninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

## Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>0 <u>Personaleomkostninger</u></b>		
Selskabet har ikke udbetalt løn er vederlag til selskabets direktør, som er eneste ansatte.		
<b>1 <u>Huslejeindtægter</u></b>		
Beboelse	575.026	487.629
Erhverv	6.000	6.000
	<b><u>581.026</u></b>	<b><u>493.629</u></b>
<b>2 <u>Finansielle omkostninger</u></b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	44.935	51.638
Andre finansielle omkostninger	65.740	39.015
	<b><u>110.675</u></b>	<b><u>90.653</u></b>
<b>3 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	-1.804	28.490
Regulering af skat tidligere år	0	-807
Årets ændring i udskudt skat	1	-72
	<b><u>-1.803</u></b>	<b><u>27.611</u></b>
<b>4 <u>Grunde og bygninger</u></b>		
Anskaffelsessum primo	6.615.314	6.466.803
Tilgang til kostpris	6.293	148.511
Afgang til kostpris	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<b><u>6.621.607</u></b>	<b><u>6.615.314</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-815.314	-566.802
Årets regulering til dagsværdi	-6.293	-248.512
Samlet regulering til dagsværdi ultimo	<b><u>-821.607</u></b>	<b><u>-815.314</u></b>
<b>Balanceværdi ultimo</b>	<b><u>5.800.000</u></b>	<b><u>5.800.000</u></b>

## Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>5 Egenkapital</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	-580.354	-472.971
Overført af årets resultat	<u>-13.202</u>	<u>-107.383</u>
<b>I alt</b>	<u>-593.556</u>	<u>-580.354</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>786.444</u></u>	<u><u>799.646</u></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. 2.133.517 er der udstedt ejerpan-  
tebreve for i alt kr. 2.400.000 i selskabets grunde og bygninger. Til sikkerhed for  
realkreditgæld på nominal kr. 1.612.673 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.