

**Årsrapport**

for

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

Cvr.nr. 12 34 36 04

for

**året 2021/2022**

Godkendt på selskabets ordinære general-  
forsamling, den 25. oktober 2022.

---

Som dirigent Birgit Zoffmann

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	2
Ledelsesberetning.....	3
Anvendt regnskabspraksis.....	4-5
Resultatopgørelse m.m. ....	6
Balance.....	7-8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2021/2022 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 21. oktober 2022.

---

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 2021 - 30. juni 2022 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 21. oktober 2022.

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, med visse tilvalg fra klasse C.

### **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 5%.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 2021 - 30. juni 2022

	Note	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Huslejeindtægter	1	281.493	319.332
Andre indtægter	2	0	844.249
		<u>281.493</u>	<u>1.163.581</u>
Ejendomsomkostninger		-99.818	-121.071
Administrationsomkostninger		<u>-29.846</u>	<u>-26.969</u>
<b>Bruttoresultat</b>		151.829	1.015.541
Regulering af ejendom til dagsværdi		<u>129.656</u>	<u>44.103</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		281.485	1.059.644
Finansielle indtægter		20	0
Finansielle omkostninger til tilknyttet virksomhed	3	-14.210	-53.210
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-93.933</u>	<u>-56.620</u>
<b>Resultat før skat</b>		173.362	949.814
Skat af årets resultat	4	<u>-10.244</u>	<u>-129.778</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>163.118</b></u>	<u><b>820.036</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>163.118</u>	<u>820.036</u>
Til disposition i alt		<u><u>163.118</u></u>	<u><u>820.036</u></u>



## Balance pr. 30. juni 2022

### AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Grunde og bygninger	5	<u>5.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
Andre tilgodehavender		0	3.411.206
Forudbetalte omkostninger		<u>8.672</u>	<u>5.210</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.672</u>	<u>3.416.416</u>
Likvide beholdninger		<u>88.898</u>	<u>36.546</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>97.570</u>	<u>3.452.962</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>5.397.570</b></u>	<u><b>6.952.962</b></u>

**Balance pr. 30. juni 2022**PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført overskud		<u>726.570</u>	<u>563.452</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>2.106.570</u>	<u>1.943.452</u>
Eventualskat		<u>1.908</u>	<u>1.146</u>
<b>Hensættelser i alt</b>		<u>1.908</u>	<u>1.146</u>
Gæld til pengeinstitutter		2.378.884	1.814.866
Gæld til moderselskabet		687.967	1.476.633
Skyldig selskabsskat		<u>9.482</u>	<u>130.526</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<u>3.076.333</u>	<u>3.422.025</u>
Realkreditinstitutter		0	1.404.735
Gæld til pengeinstitutter		108.070	76.588
Forudbetalt leje		13.900	14.806
Anden gæld		14.289	17.810
Depositum, lejemål		<u>76.500</u>	<u>72.400</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>212.759</u>	<u>1.586.339</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.289.092</u>	<u>5.008.364</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>5.397.570</u></u>	<u><u>6.952.962</u></u>
Moderselskab	7		
Pantsætninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b><u>Egenkapital</u></b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
<b>Overført overskud</b>		
Saldo primo	563.452	-256.584
Årets resultat	<u>163.118</u>	<u>820.036</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<u>726.570</u>	<u>563.452</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><u>2.106.570</u></u>	<u><u>1.943.452</u></u>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>0 <u>Personaleomkostninger</u></b>		
Selskabet har ikke udbetalt løn og vederlag til selskabets direktør, som er eneste ansatte.		
<b>1 <u>Huslejeindtægter</u></b>		
Beboelse	281.493	319.332
	<b><u>281.493</u></b>	<b><u>319.332</u></b>
<b>2 <u>Andre indtægter</u></b>		
Avance ved salg af ejendom	0	928.043
	<b><u>0</u></b>	<b><u>928.043</u></b>
<b>3 <u>Finansielle omkostninger</u></b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	14.210	53.210
Andre finansielle omkostninger	93.933	56.620
	<b><u>108.143</u></b>	<b><u>109.830</u></b>
<b>4 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	9.482	130.526
Årets ændring i udskudt skat	762	-748
	<b><u>10.244</u></b>	<b><u>129.778</u></b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b>5 <u>Grunde og bygninger</u></b>		
Anskaffelsessum primo	3.856.129	6.638.138
Tilgang til kostpris	1.670.344	55.897
Afgang til kostpris	<u>0</u>	<u>-2.837.906</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.526.473</u>	<u>3.856.129</u>
Regulering til dagsværdi primo	-356.129	-688.138
Årets regulering til dagsværdi	<u>129.656</u>	<u>332.009</u>
Samlet regulering til dagsværdi ultimo	<u>-226.473</u>	<u>-356.129</u>
<b>Balanceværdi ultimo</b>	<b><u>5.300.000</u></b>	<b><u>3.500.000</u></b>

Investeringsejendommens dagsværdi (kr. 5.300.000) er beregnet ud fra en afkastbaseret model. Følgende centrale forudsætninger er anvendt. Alle lejemål er som nu udlejet. Der er ingen væsentlige ændringer i budgetterede indtægter og omkostninger. Afkastprocenten i beregninger udgør 5%.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.932.078 mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 7 Moderselskab

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

3600 Frederikssund

## Noter

---

### 8 **Pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på nominelt kr. 2.486.954 er der udstedt ejerpan-  
tebreve på i alt kr. 3.100.000 i selskabets grunde og bygninger.

### 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

Direktør

Serienummer: e1b48f9f-2e94-450b-a2f8-30fe8f20cdc4

IP: 185.107.xxx.xxx

2022-10-26 09:23:42 UTC



## Jan Valther Hansen

Registreret revisor

Serienummer: b7298087-14a8-45c0-b38c-4799a3970aec

IP: 94.18.xxx.xxx

2022-10-26 09:56:15 UTC



## Birgit Zoffmann

Dirigent

Serienummer: e1b48f9f-2e94-450b-a2f8-30fe8f20cdc4

IP: 185.107.xxx.xxx

2022-10-26 11:18:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: B8QJO-CCUIE-ENLB8-X25UY-TPA8X-153A7

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>