

Årsrapport

for

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

Cvr.nr. 12 34 36 04

for

året 2020/2021

Godkendt på selskabets ordinære general-
forsamling, den 24. november 2021

Som dirigent Birgit Zoffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning.....	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 2020/2021 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. november 2021.

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 2020 - 30. juni 2021 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. november 2021.
REVISOR-FÆLLESKABET 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 6%.

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 2020 - 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Huslejeindtægter	1	319.332	576.012
Andre indtægter	2	<u>844.249</u>	<u>0</u>
		1.163.581	576.012
Ejendomsomkostninger		-121.071	-255.375
Administrationsomkostninger		<u>-26.969</u>	<u>-22.650</u>
Bruttoresultat		1.015.541	297.987
Regulering af ejendom til dagsværdi		<u>44.103</u>	<u>-111.384</u>
Resultat før finansielle poster		1.059.644	186.603
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-109.830</u>	<u>-107.162</u>
Resultat før skat		949.814	79.441
Skat af årets resultat	4	<u>-129.778</u>	<u>-41.966</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>820.036</u>	<u>37.475</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>820.036</u>	<u>37.475</u>
Til disposition i alt		<u>820.036</u>	<u>37.475</u>

Balance pr. 30. juni 2021AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Grunde og bygninger	5	<u>3.500.000</u>	<u>5.950.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.500.000</u>	<u>5.950.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.500.000</u>	<u>5.950.000</u>
Andre tilgodehavender		3.411.206	0
Forudbetalte omkostninger		<u>5.210</u>	<u>8.608</u>
Tilgodehavender		<u>3.416.416</u>	<u>8.608</u>
Likvide beholdninger		<u>36.546</u>	<u>12.787</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.452.962</u>	<u>21.395</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.952.962</u>	<u>5.971.395</u>

Balance pr. 30. juni 2021PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Virksomhedskapital		1.380.000	1.380.000
Overført overskud		<u>563.452</u>	<u>-256.584</u>
Egenkapital		<u>1.943.452</u>	<u>1.123.416</u>
Eventualskat		<u>1.146</u>	<u>1.894</u>
Hensættelser i alt		<u>1.146</u>	<u>1.894</u>
Realkreditinstitutter		0	1.404.592
Gæld til pengeinstitutter		1.814.866	1.891.030
Gæld til moderselskabet		1.476.633	1.275.485
Skyldig selskabsskat		<u>130.526</u>	<u>42.724</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	<u>3.422.025</u>	<u>4.613.831</u>
Realkreditinstitutter		1.404.735	56.261
Gæld til pengeinstitutter		76.588	74.374
Forudbetalt leje		14.806	0
Anden gæld		17.810	29.219
Depositum, lejemål		<u>72.400</u>	<u>72.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.586.339</u>	<u>232.254</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.008.364</u>	<u>4.846.085</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.952.962</u>	<u>5.971.395</u>
Moderselskab	7		
Pantsætninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
Saldo ultimo	<u>1.380.000</u>	<u>1.380.000</u>
Overført overskud		
Saldo primo	-256.584	-294.059
Årets resultat	<u>820.036</u>	<u>37.475</u>
Saldo ultimo	<u>563.452</u>	<u>-256.584</u>
Egenkapital ultimo	<u><u>1.943.452</u></u>	<u><u>1.123.416</u></u>

Noter

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
0 <u>Personaleomkostninger</u>		
Selskabet har ikke udbetalt løn og vederlag til selskabets direktør, som er eneste ansatte.		
1 <u>Huslejeindtægter</u>		
Beboelse	<u>319.332</u>	<u>576.012</u>
	<u>319.332</u>	<u>576.012</u>
2 <u>Andre indtægter</u>		
Avance ved salg af ejendom	<u>928.043</u>	<u>0</u>
3 <u>Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	53.210	51.099
Andre finansielle omkostninger	<u>56.620</u>	<u>56.063</u>
	<u>109.830</u>	<u>107.162</u>
4 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	130.526	42.724
Årets ændring i udskudt skat	<u>-748</u>	<u>-758</u>
	<u>129.778</u>	<u>41.966</u>

Noter

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
5 <u>Grunde og bygninger</u>		
Anskaffelsessum primo	6.638.138	6.626.754
Tilgang til kostpris	55.897	11.384
Afgang til kostpris	<u>-2.837.906</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.856.129</u>	<u>6.638.138</u>
Regulering til dagsværdi primo	-688.138	-576.754
Årets regulering til dagsværdi	<u>332.009</u>	<u>-111.384</u>
Samlet regulering til dagsværdi ultimo	<u>-356.129</u>	<u>-688.138</u>
Balanceværdi ultimo	<u>3.500.000</u>	<u>5.950.000</u>

Investeringsejendommens dagsværdi (kr. 3.500.000) 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 6%.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.531.267 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. 1.891.454 er der udstedt ejerpan-tebreve på i alt kr. 2.400.000 i selskabets grunde og bygninger. Til sikkerhed for realkreditgæld på nominal kr. 1.404.735 er der udstedt pant i selskabets tilgodehavende ved salg af ejendommen.

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.

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: PID:9208-2002-2-998770038409

IP: 185.107.xxx.xxx

2021-11-24 15:29:16 UTC

NEM ID 

Jan Valther Hansen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-213142054437

IP: 94.147.xxx.xxx

2021-11-24 15:49:22 UTC

NEM ID 

Birgit Zoffmann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-998770038409

IP: 185.107.xxx.xxx

2021-11-24 15:51:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IGAIS-LIYQL-G5E53-WULLY-3X7C5-1D6E8

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>