

**Årsrapport**

for

**Ejendomsselskabet Zoma ApS  
Bakkekammen 188  
3600 Frederikssund**

Cvr.nr. 18 20 27 00

for

**året 2015/2016**

Godkendt på selskabets ordinære general-  
forsamling, den 14/10 - 2016.

---

Som dirigent Peter Zoffmann

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Ledespåtegning.....                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af regnskab..... | 2           |
| Anvendt regnskabspraksis.....                     | 3-4         |
| Resultatopgørelse m.m. ....                       | 5           |
| Balance.....                                      | 6-7         |
| Noter.....  | 8-10        |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2015/2016 for Ejendomsselskabet Zoma 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 14. oktober 2016.

---

Direktør Peter Zoffmann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Zoma ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Zoma 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 14. 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**

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 7%.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### **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           | 533.022              | 525.941               |
| Ejendomsomkostninger                               |             | <u>-112.318</u>      | <u>-88.160</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                              |             | 420.704              | 437.781               |
| Administrationsomkostninger                        |             | <u>-16.751</u>       | <u>-4.077</u>         |
| <b>Resultat før værdiregulering og afskrivning</b> |             | 403.953              | 433.704               |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       |             | <u>-150.000</u>      | <u>500.000</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |             | 253.953              | 933.704               |
| Finansielle indtægter                              |             | 0                    | 65.333                |
| Finansielle omkostninger                           | 2           | <u>-157.957</u>      | <u>-101.178</u>       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                  |             | 95.996               | 897.859               |
| Skat af årets resultat                             | 3           | <u>-9.907</u>        | <u>-94.517</u>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |             | <u><b>86.089</b></u> | <u><b>803.342</b></u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |             |                      |                       |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen    |             | 0                    | 0                     |
| Overført overskud                                  |             | <u>86.089</u>        | <u>803.342</u>        |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>                   |             | <u><b>86.089</b></u> | <u><b>803.342</b></u> |

## Balance pr. 30. juni 2016

AKTIVER

|                                       | <u>Note</u> | <u>2015/2016</u>        | <u>2014/2015</u>        |
|---------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger                   | 4           | <u>6.050.000</u>        | <u>6.200.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <u>6.050.000</u>        | <u>6.200.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |             | <u>6.050.000</u>        | <u>6.200.000</u>        |
| Mellemregning med moderselskab        |             | 72.013                  | 0                       |
| Forudbetalte omkostninger             |             | <u>3.725</u>            | <u>3.656</u>            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <u>75.738</u>           | <u>3.656</u>            |
| Likvide beholdninger                  |             | <u>14.417</u>           | <u>890</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |             | <u>90.155</u>           | <u>4.546</u>            |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <u><u>6.140.155</u></u> | <u><u>6.204.546</u></u> |



## Balance pr. 30. juni 2016

PASSIVER

|                                     | <u>Note</u> | <u>2015/2016</u>        | <u>2014/2015</u>        |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital                  |             | 200.000                 | 200.000                 |
| Overført overskud                   |             | 1.514.804               | 1.428.715               |
| Foreslået udbytte                   |             | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Egenkapital i alt</b>            | <b>5</b>    | <b><u>1.714.804</u></b> | <b><u>1.628.715</u></b> |
| Hensættelser til udskudt skat       |             | <u>361.143</u>          | 402.251                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b> |             | <b><u>361.143</u></b>   | <b><u>402.251</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter      |             | 3.632.895               | 3.642.068               |
| Gæld til moderselskabet             |             | 0                       | 113.788                 |
| Skyldig selskabsskat                |             | <u>52.272</u>           | 60.312                  |
| <b>Langfristet gæld i alt</b>       | <b>6</b>    | <b><u>3.685.167</u></b> | <b><u>3.816.168</u></b> |
| Gæld til realkreditinstitutter      |             | 82.129                  | 79.673                  |
| Skyldig selskabsskat                |             | 60.520                  | 83.203                  |
| Anden gæld                          |             | <u>236.392</u>          | 194.536                 |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>       |             | <b><u>379.041</u></b>   | <b><u>357.412</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>     |             | <b><u>4.064.208</u></b> | <b><u>4.173.580</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>               |             | <b><u>6.140.155</u></b> | <b><u>6.204.546</u></b> |
| Moderselskab                        | 7           |                         |                         |
| Pantsætninger                       | 8           |                         |                         |
| Eventualforpligtelser               | 9           |                         |                         |
| Hovedaktivitet                      | 10          |                         |                         |

## Noter

|  | <u>2015/2016</u>        | <u>2014/2015</u>        |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1 <u>Huslejeindtægter</u></b>           |                         |                         |
| Beboelse                                   | 170.635                 | 165.596                 |
| Erhverv                                    | <u>362.387</u>          | <u>360.345</u>          |
|  | <b><u>533.022</u></b>   | <b><u>525.941</u></b>   |
| <b>2 <u>Finansielle omkostninger</u></b>   |                         |                         |
| Renteomkostninger                          | 83.998                  | 101.178                 |
| Regulering af prioritetsgæld til kursværdi | <u>73.959</u>           | <u>0</u>                |
|  | <b><u>157.957</u></b>   | <b><u>101.178</u></b>   |
| <b>3 <u>Skat af årets resultat</u></b>     |                         |                         |
| Årets aktuelle skat                        | 52.272                  | 60.312                  |
| Regulering af skat tidligere år            | -1.257                  | 0                       |
| Årets ændring i udskudt skat               | <u>-41.108</u>          | <u>34.205</u>           |
|  | <b><u>9.907</u></b>     | <b><u>94.517</u></b>    |
| <b>4 <u>Grunde og bygninger</u></b>        |                         |                         |
| Anskaffelsessum primo                      | 4.201.350               | 4.201.350               |
| Tilgang til kostpris                       | 0                       | 0                       |
| Afgang til kostpris                        | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| Anskaffelsessum ultimo                     | <u>4.201.350</u>        | <u>4.201.350</u>        |
| Opregulering til dagsværdi primo           | 1.998.650               | 1.498.650               |
| Årets regulering til dagsværdi             | <u>-150.000</u>         | <u>500.000</u>          |
| Samlet opregulering ultimo                 | <u>1.848.650</u>        | <u>1.998.650</u>        |
| <b>Balanceværdi ultimo</b>                 | <b><u>6.050.000</u></b> | <b><u>6.200.000</u></b> |

## Noter

|  | <u>2015/2016</u>        | <u>2014/2015</u>        |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5 <u>Egenkapital</u></b>  |                         |                         |
| <b>Virksomhedskapital:</b>   |                         |                         |
| A-anparter   | <u>200.000</u>          | <u>200.000</u>          |
| <b>I alt</b>   | <u>200.000</u>          | <u>200.000</u>          |
| <b>Overført overskud</b>   |                         |                         |
| Overført fra tidligere år  | 1.428.715               | 625.373                 |
| Overført af årets resultat   | <u>86.089</u>           | <u>803.342</u>          |
| <b>I alt</b>   | <u>1.514.804</u>        | <u>1.428.715</u>        |
| <b>Henlagt til udbytte</b>   |                         |                         |
| Overført fra tidligere år  | 0                       | 0                       |
| Udbetalt udbytte   | 0                       | 0                       |
| Forslag til årets resultatfordeling  | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>I alt</b>   | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Egenkapital i alt</b>   | <u><u>1.714.804</u></u> | <u><u>1.628.715</u></u> |
| <b>6 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u></b>  |                         |                         |
| Efter 5 år eller senere forfalder følgende   | <u>3.144.972</u>        | <u>3.236.798</u>        |
| <b>7 <u>Moderselskab</u></b>   |                         |                         |
| Zoma Holding ApS<br>Bakkekammen 188<br>3600 Frederikssund                                    |                         |                         |
| <b>8 <u>Pantsætninger</u></b>  |                         |                         |
| Bogført værdi på pantsatte aktiver   |                         | <u><u>6.050.000</u></u> |
| Samlede hæftelser, bestående af nominel prioritetsgæld<br>ejerpantebreve og løsørepantebreve |                         | <u><u>3.701.581</u></u> |

## Noter

---

### 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.