

**Årsrapport**

for

**Ejendomsselskabet Zoma ApS  
Bakkekammen 188  
3600 Frederikssund**

Cvr.nr. 18 20 27 00

for

**året 2017/2018**

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

---

Som dirigent Peter Zoffmann

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af regnskab.....	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 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 1. oktober 2018.

---

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 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 revisorer's Etske 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**

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 afkastprocent 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 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 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Huslejeindtægter	1	541.376	519.715
Ejendomsomkostninger		<u>-62.491</u>	<u>-150.103</u>
<b>Bruttoresultat</b>		478.885	369.612
Administrationsomkostninger		<u>-7.203</u>	<u>-7.440</u>
<b>Resultat før værdiregulering og afskrivning</b>		471.682	362.172
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>46.888</u>	<u>64.525</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		518.570	426.697
Finansielle indtægter		9.698	18.173
Finansielle omkostninger	2	<u>-70.250</u>	<u>-77.652</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		458.018	367.218
Skat af årets resultat	3	<u>-98.306</u>	<u>-75.746</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>359.712</u></b>	<b><u>291.472</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført overskud		<u>359.712</u>	<u>291.472</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b><u>359.712</u></b>	<b><u>291.472</u></b>



## Balance pr. 30. juni 2018

---

### AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Grunde og bygninger	4	<u>6.200.000</u>	<u>6.150.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.200.000</u>	<u>6.150.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.200.000</u>	<u>6.150.000</u>
Mellemregning med moderselskab		351.740	176.282
Forudbetalte omkostninger		<u>3.814</u>	<u>3.783</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>355.554</u>	<u>180.065</u>
Likvide beholdninger		<u>461</u>	<u>2.241</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>356.015</u>	<u>182.306</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>6.556.015</b></u>	<u><b>6.332.306</b></u>

**Balance pr. 30. juni 2018**PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud		<u>2.165.988</u>	<u>1.806.276</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<u>2.365.988</u>	<u>2.006.276</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>418.850</u>	<u>392.792</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>418.850</u>	<u>392.792</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.298.716	3.445.917
Skyldig selskabsskat		<u>72.248</u>	<u>45.562</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	6	<u>3.370.964</u>	<u>3.491.479</u>
Gæld til realkreditinstitutter		146.971	146.446
Skyldig selskabsskat		45.562	52.272
Anden gæld		<u>207.680</u>	<u>243.041</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<u>400.213</u>	<u>441.759</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.771.177</u>	<u>3.933.238</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>6.556.015</b></u>	<u><b>6.332.306</b></u>
Moderselskab	7		
Pantsætninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

## Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>1 <u>Huslejeindtægter</u></b>		
Beboelse	172.800	154.246
Erhverv	<u>368.576</u>	<u>365.469</u>
	<b><u>541.376</u></b>	<b><u>519.715</u></b>
<b>2 <u>Finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger	<u>70.250</u>	<u>77.652</u>
	<b><u>70.250</u></b>	<b><u>77.652</u></b>
<b>3 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	72.248	45.562
Regulering af skat tidligere år	0	-1.465
Årets ændring i udskudt skat	<u>26.058</u>	<u>31.649</u>
	<b><u>98.306</u></b>	<b><u>75.746</u></b>
<b>4 <u>Grunde og bygninger</u></b>		
Anskaffelsessum primo	4.236.825	4.201.350
Tilgang til kostpris	3.112	35.475
Afgang til kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.239.937</u>	<u>4.236.825</u>
Opregulering til dagsværdi primo	1.913.175	1.848.650
Årets regulering til dagsværdi	<u>46.888</u>	<u>64.525</u>
Samlet opregulering ultimo	<u>1.960.063</u>	<u>1.913.175</u>
<b>Balanceværdi ultimo</b>	<b><u>6.200.000</u></b>	<b><u>6.150.000</u></b>

## Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</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	1.806.276	1.514.804
Overført af årets resultat	<u>359.712</u>	<u>291.472</u>
<b>I alt</b>	<u>2.165.988</u>	<u>1.806.276</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.365.988</u></b>	<b><u>2.006.276</u></b>
<b>6 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u></b>		
Efter 5 år eller senere forfalder følgende	<u>2.674.424</u>	<u>2.855.329</u>
<b>7 <u>Moderselskab</u></b>		
Zoma Holding ApS Bakkekammen 188 3600 Frederikssund		
<b>8 <u>Pantsætninger</u></b>		
Bogført værdi på pantsatte aktiver		<u>6.200.000</u>
Samlede hæftelser, bestående af nominel prioritetsgæld ejerpantebreve og løsøre pantebreve		<u>3.466.337</u>
<b>9 <u>Eventualforpligtelser</u></b>		

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.