

Årsrapport

for

**Ejendomsselskabet Zoma ApS
Bakkekammen 188
3600 Frederikssund**

Cvr.nr. 18 20 27 00

for

året 2016/2017

Godkendt på selskabets ordinære general-
forsamling, den 10/10 - 2017.

Som dirigent Peter Zoffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning.....	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 2016/2017 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 29. september 2017.

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 2016 - 30. juni 2017 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 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 29. september 2017.
REVISOR-FÆLLESSKABET af 1976 ApS

Jan Hansen
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 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 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Huslejeindtægter	1	519.715	533.022
Ejendomsomkostninger		<u>-150.103</u>	<u>-112.318</u>
Bruttoresultat		369.612	420.704
Administrationsomkostninger		<u>-7.440</u>	<u>-16.751</u>
Resultat før værdiregulering og afskrivning		362.172	403.953
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>64.525</u>	<u>-150.000</u>
Resultat før finansielle poster		426.697	253.953
Finansielle indtægter		18.173	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-77.652</u>	<u>-157.957</u>
Ordinært resultat før skat		367.218	95.996
Skat af årets resultat	3	<u>-75.746</u>	<u>-9.907</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>291.472</u>	<u>86.089</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført overskud		<u>291.472</u>	<u>86.089</u>
Resultatdisponering i alt		<u>291.472</u>	<u>86.089</u>

Balance pr. 30. juni 2017AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Grunde og bygninger	4	<u>6.150.000</u>	<u>6.050.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.150.000</u>	<u>6.050.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.150.000</u>	<u>6.050.000</u>
Mellemregning med moderselskab		176.282	72.013
Forudbetalte omkostninger		<u>3.783</u>	<u>3.725</u>
Tilgodehavender i alt		<u>180.065</u>	<u>75.738</u>
Likvide beholdninger		<u>2.241</u>	<u>14.417</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>182.306</u>	<u>90.155</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>6.332.306</u></u>	<u><u>6.140.155</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud		<u>1.806.276</u>	<u>1.514.804</u>
Egenkapital i alt	5	<u>2.006.276</u>	<u>1.714.804</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>392.792</u>	<u>361.143</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>392.792</u>	<u>361.143</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.445.917	3.632.895
Skyldig selskabsskat		<u>45.562</u>	<u>52.272</u>
Langfristet gæld i alt	6	<u>3.491.479</u>	<u>3.685.167</u>
Gæld til realkreditinstitutter		146.446	82.129
Skyldig selskabsskat		52.272	60.520
Anden gæld		<u>243.041</u>	<u>236.392</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>441.759</u>	<u>379.041</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.933.238</u>	<u>4.064.208</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.332.306</u>	<u>6.140.155</u>
Moderselskab	7		
Pantsætninger	8		
Eventualforpligtelser	9		

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
1 <u>Huslejeindtægter</u>		
Beboelse	154.246	170.635
Erhverv	<u>365.469</u>	<u>362.387</u>
	<u>519.715</u>	<u>533.022</u>
2 <u>Finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostninger	77.652	83.998
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	<u>0</u>	<u>73.959</u>
	<u>77.652</u>	<u>157.957</u>
3 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	45.562	52.272
Regulering af skat tidligere år	-1.465	-1.257
Årets ændring i udskudt skat	<u>31.649</u>	<u>-41.108</u>
	<u>75.746</u>	<u>9.907</u>
4 <u>Grunde og bygninger</u>		
Anskaffelsessum primo	4.201.350	4.201.350
Tilgang til kostpris	35.475	0
Afgang til kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.236.825</u>	<u>4.201.350</u>
Opregulering til dagsværdi primo	1.848.650	1.998.650
Årets regulering til dagsværdi	<u>64.525</u>	<u>-150.000</u>
Samlet opregulering ultimo	<u>1.913.175</u>	<u>1.848.650</u>
Balanceværdi ultimo	<u>6.150.000</u>	<u>6.050.000</u>

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
5 <u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital:		
A-anparter	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
I alt	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Overført overskud		
Overført fra tidligere år	1.514.804	1.428.715
Overført af årets resultat	<u>291.472</u>	<u>86.089</u>
I alt	<u>1.806.276</u>	<u>1.514.804</u>
Egenkapital i alt	<u>2.006.276</u>	<u>1.714.804</u>
6 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
Efter 5 år eller senere forfalder følgende	<u>2.855.329</u>	<u>3.144.972</u>
7 <u>Moderselskab</u>		
Zoma Holding ApS Bakkekammen 188 3600 Frederikssund		
8 <u>Pantsætninger</u>		
Bogført værdi på pantsatte aktiver		<u>6.150.000</u>
Samlede hæftelser, bestående af nominel prioritetsgæld ejerpantebreve og løsørepantebreve		<u>3.592.363</u>
9 <u>Eventualforpligtelser</u>		
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.		