

Årsrapport

for

**Ejendomsselskabet Zoma ApS
Bakkekammen 188
3600 Frederikssund**

Cvr.nr. 18 20 27 00

for

året 2021/2022

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

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11

Ledelsespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2021/2022 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.
- * 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 20. oktober 2022

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 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 revisorer's 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 20. 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

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 8,5%.

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 2021 - 30. juni 2022

	Note	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Huslejeindtægter	1	92.600	558.044
Andre driftsindtægter	2	<u>1.348.326</u>	<u>0</u>
		1.440.926	558.044
Ejendomsomkostninger		-131.165	-68.303
Administrationsomkostninger		<u>-12.748</u>	<u>-813</u>
Bruttoresultat		1.297.013	488.928
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-555.611</u>	<u>-19.791</u>
Resultat før finansielle poster		741.402	469.137
Finansielle indtægter tilknyttet virksomhed		29.581	30.586
Andre finansielle indtægter		30	0
Finansielle omkostninger		<u>-74.047</u>	<u>-53.989</u>
Ordinært resultat før skat		696.966	445.734
Skat af årets resultat	3	<u>-160.344</u>	<u>-98.044</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>536.622</u>	<u>347.690</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		783.000	0
Overført overskud		<u>-246.378</u>	<u>347.690</u>
Resultatdisponering i alt		<u>536.622</u>	<u>347.690</u>

Balance pr. 30. juni 2022

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Grunde og bygninger	4	<u>3.795.000</u>	<u>6.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.795.000</u>	<u>6.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.795.000</u>	<u>6.300.000</u>
Mellemregning med moderselskab		1.132.690	801.723
Andre tilgodehavender		9.736	0
Forudbetalte omkostninger		<u>0</u>	<u>2.664</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.142.426</u>	<u>804.387</u>
Likvide beholdninger		<u>202.073</u>	<u>103.500</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.344.499</u>	<u>907.887</u>
AKTIVER I ALT		<u>5.139.499</u>	<u>7.207.887</u>

Balance pr. 30. juni 2022PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud		<u>2.987.511</u>	<u>3.233.889</u>
Egenkapital i alt		<u>3.187.511</u>	<u>3.433.889</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>413.069</u>	<u>480.491</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>413.069</u>	<u>480.491</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.217.745	2.848.214
Skyldig selskabsskat		<u>227.766</u>	<u>83.974</u>
Langfristet gæld i alt	5	<u>1.445.511</u>	<u>2.932.188</u>
Gæld til realkreditinstitutter		85.408	149.711
Anden gæld		<u>8.000</u>	<u>211.608</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>93.408</u>	<u>361.319</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.538.919</u>	<u>3.293.507</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.139.499</u>	<u>7.207.887</u>
Moderselskab	6		
Pantsætninger	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Saldo ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Overført overskud		
Saldo primo	3.233.889	2.886.199
Årets resultat	<u>-246.378</u>	<u>347.690</u>
Saldo ultimo	<u>2.987.511</u>	<u>3.233.889</u>
Egenkapital ultimo	<u>3.187.511</u>	<u>3.433.889</u>

Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
0 <u>Personaleudgifter</u>		
Gennemsnitlig antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
1 <u>Huslejeindtægter</u>		
Beboelse	57.600	179.630
Erhverv	<u>35.000</u>	<u>378.414</u>
	<u>92.600</u>	<u>558.044</u>
2 <u>Andre driftsindtægter</u>		
Avance ved salg af ejendommen	<u>1.348.326</u>	<u>0</u>
	<u>1.348.326</u>	<u>0</u>
3 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	227.766	83.974
Årets ændring i udskudt skat	<u>-67.422</u>	<u>14.070</u>
	<u>160.344</u>	<u>98.044</u>
4 <u>Grunde og bygninger</u>		
Anskaffelsessum primo	4.262.887	4.243.096
Tilgang til kostpris	24.910	19.791
Afgang til kostpris	<u>-1.974.299</u>	<u>-1.974.299</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.313.498</u>	<u>2.288.588</u>
Opregulering til dagsværdi primo	2.037.113	2.056.904
Årets regulering til dagsværdi	<u>-555.611</u>	<u>-19.791</u>
Samlet opregulering ultimo	<u>1.481.502</u>	<u>2.037.113</u>
Balanceværdi ultimo	<u>3.795.000</u>	<u>4.325.701</u>

Noter

4 **Grunde og bygninger (fortsat)**

Investeringsejendommens dagsværdi (kr. 3.795.000) er beregnet ud fra en afkastbaseret model. Følgende centrale forudsætninger er anvendt. Ejendommen består af en industribygning, hvor lejemålet er ophørt. Der er igangsat salg af ejendommen gennem tilknyttet ejendomsmægler. Dagsværdi er beregnet med en afkastprocent på 8,5% på baggrund af en forventet lejeindtægt og omkostninger, og denne vurdering svarer til ejendomsmæglerens salgsvurdering.

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
5 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
Efter 5 år eller senere forfalder følgende	<u>919.001</u>	<u>2.253.710</u>

6 **Moderselskab**

Zoma Holding ApS
Bakkekammen 188
3600 Frederikssund

7 **Pantsætninger**

Bogført værdi på pantsatte aktiver	<u>3.795.000</u>
Samlede hæftelser, bestående af nominel prioritetsgæld ejerpantebreve og løsøre pantebreve	<u>1.303.153</u>

8 **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.”

Peter Zoffmann

Direktør

Serienummer: 529a56d3-ffc7-4c35-befd-55d003891010

IP: 185.107.xxx.xxx

2022-10-25 14:45:41 UTC



Jan Valther Hansen

Registreret revisor

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-10-26 03:26:43 UTC



Peter Zoffmann

Dirigent

Serienummer: 529a56d3-ffc7-4c35-befd-55d003891010

IP: 185.107.xxx.xxx

2022-10-26 10:55:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: K78TT-YDUY2-4FKUW-13FUM-HXNQ0-D4B4P

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>