

Zoda Ejendomme ApS

Præstefælledvej 29
2770 Kastrup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/05/2019

Michael Gillsmark
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Zoda Ejendomme ApS
Præstefælledvej 29
2770 Kastrup

CVR-nr: 39034964
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

gills-economics
Vestbanevej 18
2500 Valby
DK Danmark
CVR-nr: 39325608
P-enhed: 1023337971

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for Zoda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 23/04/2019

Direktion

Zoran Dakovic
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af Zoda Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Zoda Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapital opgørelse 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 revisorerets 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. Da vi har stået for bogføringen og fået indsigt i bankkonti og andre opgørelser, er det vor opfattelse at regnskabet er retvisende jf. regnskabslovens principper.

København, 17/04/2019

Michael Gillsmark
Indehaver
gills-economics
CVR: 39325608

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom. Selskabet er opstået i forbindelse med en spaltning af ZG Ejendomme ApS i 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et overskud på DKK 79.298.

Balancen viser en positiv egenkapital på DKK 4.713.588

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

- Finansielle leasingaktiver og tilhørende forpligtelser indregnes i balancen
- Igangværende arbejde for fremmed regning indregnes og måles efter produktionsmetoden.

Nettoomsætningen

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætningen, når huslejen er betalt.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer forbrugt ved udførelsen af periodens vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger til salg og administration samt indirekte omkostninger vedrørende administration af ejendommen.

Finansielle indtægter

Renteindtægter, modtaget udbytte samt kursgevinster på obligationer og aktier.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån.

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.

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

Finansielt leasede aktiver indregnes i balancen og behandles som øvrige materielle anlægsaktiver. Kostprisen er beregnet som nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

	Brugstid	Restværdi
Licenser (software)	5 år	0 kr.
Bygning (der afskrives ikke på grundens værdi)	50 år	500.000 kr.

Produktionsanlæg og maskiner	10 år	0 kr.
Driftsmateriel og inventar	5-7 år	0 kr.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne ”Andre driftsindtægter” og ”Andre driftsomkostninger”.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede obligationer, som beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris. Den samlede kursgevinst (forskellen mellem kostpris og nominal værdi) fordeles over løbetiden med samme beløb hvert år (simpelt gennemsnit). Årets beregnede kursgevinst tillægges obligationernes værdi og indregnes som finansiel indtægt i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Kapitalandele

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationsevnen og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Gældsforpligtelser vedrørende indregnede leasede aktiver måles til beregnet restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		281.000	10.317
Eksterne omkostninger		-47.151	
Ejendomsomkostninger		-44.993	
Administrationsomkostninger		-89.435	
Bruttoresultat		99.421	
Bruttofortjeneste/Bruttotab			10.317
Personaleomkostninger			-7.595
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			-10.350
Resultat af ordinær primær drift		99.421	-7.628
Andre finansielle indtægter			71
Øvrige finansielle omkostninger			-64.573
Andre finansielle omkostninger		-20.124	
Ordinært resultat før skat		79.297	-72.130
Skat af årets resultat		0	20.569
Årets resultat		79.297	-51.561
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		79.297	-51.561
I alt		79.297	-51.561

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		5.989.650	5.989.650
Materielle anlægsaktiver i alt		5.989.650	5.989.650
Andre værdipapirer og kapitalandele		155.000	
Finansielle anlægsaktiver i alt		155.000	
Anlægsaktiver i alt		6.144.650	5.989.650
Tilgodehavende skat		0	19.000
Andre tilgodehavender		0	15.473
Tilgodehavender i alt		0	34.473
Likvide beholdninger		113.657	8.000
Omsætningsaktiver i alt		113.657	42.473
Aktiver i alt		6.258.307	6.032.123

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		62.500	62.500
Overført resultat		4.651.087	4.353.064
Egenkapital i alt		4.713.587	4.415.564
Hensættelse til udskudt skat		435.257	460.724
Hensatte forpligtelser i alt		435.257	460.724
Gæld til realkreditinstitutter		1.069.463	718.228
Gæld til tilknyttede virksomheder			11.853
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.069.463	730.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser			36.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			281.300
Periodeafgrænsningsposter			8.000
Deposita		40.000	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		40.000	425.754
Gældsforpligtelser i alt		1.109.463	1.155.835
Passiver i alt		6.258.307	6.032.123

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen Fussingsvej 6, 2300 København S (matr. 1796) Sundbyvester, København består af 3 lejligheder, som er udlejet:

Fussingsvej 6, st.

Antal bolig kvm.: 86

Fussingsvej 6, 1.

Antal bolig kvm.: 86

Fussingsvej 6, 2. (lejlighedsmatrikel tilhører lejligheden på 1.ste sal)

Antal bolig kvm.: 78

Ejendomsvurdering 1.10.2018: kr. 3.950.000,-

Oprindelig købspris 16.11.2009: kr. 3.550.000,- (nu spaltet selskab ZG Ejendomme ApS)

Købspris 1.1.2017 ifm. spaltning: kr. 6.000.000,-

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev kr. 1.077.000,00 i ejendommen Fussingsvej 6, 2300 København S for realkreditlignende lån hos kreditinstitut.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Ingen ansatte