

# Zoda Ejendomme ApS

Præstefælledvej 29, 2770 Kastrup  
CVR-nr. 39 03 49 64

## Årsrapport for 2019

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Zoda Ejendomme ApS  
c/o Zoran Dakovic  
Præstefælledvej 29  
2770 Kastrup

Hjemsted: Tårnby  
CVR-nr.: 39 03 49 64  
Stiftet: 10. oktober 2017  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Zoran Dakovic

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Zoda Holding ApS, Tårnby

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Zoda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 7. september 2020

**Direktionen**

Zoran Dakovic

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Zoda Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Zoda Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 7. september 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9405

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 13.368 mod t.DKK 38 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.467.026.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er COVID-19 krisen indtruffet og selskabet har refinansieret ejendommen. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019 DKK	2018 t.DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>121.621</b>	<b>110</b>
2 Personalemkostninger	900	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>122.521</b>	<b>110</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.379	-10
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>112.142</b>	<b>100</b>
Finansielle indtægter	0	20
Finansielle omkostninger	-93.325	-65
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.817</b>	<b>55</b>
Skat af årets resultat	-5.449	-17
<b>Årets resultat</b>	<b>13.368</b>	<b>38</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	13.368	38
<b>I alt</b>	<b>13.368</b>	<b>38</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.968.892	5.979
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.968.892</b>	<b>5.979</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.968.892</b>	<b>5.979</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	184.778	143
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3
	Andre tilgodehavender	15.473	15
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>200.251</b>	<b>161</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>104.218</b>	<b>123</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>304.469</b>	<b>284</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.273.361</b>	<b>6.263</b>



		31.12.19	31.12.18
		DKK	t.DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	62.500	63
	Overført resultat	4.404.526	4.391
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.467.026</b>	<b>4.454</b>
	Hensættelser til udskudt skat	457.582	460
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>457.582</b>	<b>460</b>
3	Gæld til kreditinstitutter	961.992	991
3	Deposita	40.000	40
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.001.992</b>	<b>1.031</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17.604	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.500	37
	Selskabsskat	7.844	0
	Anden gæld	288.813	281
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>346.761</b>	<b>318</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.348.753</b>	<b>1.349</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.273.361</b>	<b>6.263</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	62.500	4.353.064	4.415.564
Forslag til resultatdisponering	0	38.094	38.094
Saldo pr. 31.12.18	62.500	4.391.158	4.453.658
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	62.500	4.391.158	4.453.658
Forslag til resultatdisponering	0	13.368	13.368
Saldo pr. 31.12.19	62.500	4.404.526	4.467.026

### 1. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er COVID-19 krisen indtruffet og selskabet har refinansieret ejendommen. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2019 DKK	2018 t.DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	-900	0
I alt	-900	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.19 DKK
Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.604	893.806	979.596
Deposita	0	0	40.000
I alt	17.604	893.806	1.019.596

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har deltaget i en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.17 som modtagende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber, der har deltaget i spaltningen, for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for beslutningen om spaltning, dog højst med værdien af de tilførte nettoaktiver på dette tidspunkt.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Zoda Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 980 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.969.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret væsentlige fejl i årsregnskabet for 2018. De væsentlige fejl vedrører forkert klassifikation af regnskabsposter samt forkert anvendelse af anvendt regnskabspraksis, herunder manglende indregning af afskrivninger på anlægsaktiver.

Effekten på balancesummen i indeværende år medfører en reduktion på t.DKK -6, en reduktion af resultatopgørelsen på t.DKK -8 og en reduktion af egenkapitalen på t.DKK -268. Sammenligningstal for 2018 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Effekten på balancesummen i 2018 medfører en forøgelse på t.DKK 4, en reduktion af resultatopgørelsen på t.DKK -41 og en reduktion af egenkapitalen på t.DKK -260. Den væsentlige fejl har ikke medført ændringer i egenkapitalen ved sammenligningstallenes begyndelse.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	90

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investerings ejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.