

---

# EJENDOMSSELSKABET AF 1988 ApS

**CVR-nr.: 12343604**

Bakkekammen 188  
3600 Frederikssund

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/12/2025**

---

**Birgit Zoffmann**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EJENDOMSSELSKABET AF 1988 ApS

Bakkekammen 188

3600 Frederikssund

e-mailadresse: birgit.zoffmann@outlook.com

CVR-nr.: 12343604

Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

**Revisor**

REVISOR-FÆLLESSKABET AF 1976 REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Kobbelvænget 74

2700 Brønshøj

DK Danmark

CVR-nr.: 57981717

P-enhed: 1002072669

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for EJENDOMSELSKABET AF 1988 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.

Frederikssund, den 08/12/2025

## Direktion

Birgit Zoffmann  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1988 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1988 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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.

Brønshøj, den 08/12/2025

REVISOR-FÆLLESSKABET AF 1976 REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 57981717  
Jan Valther Hansen, mne454  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

*Selskabets hovedaktivitet består af investering i udlejningsejendomme.*

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

*Der er ingen væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.*

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

## **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

## **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

## **Administrationsomkostninger**

Omkostninger til administration, juridisk assistance, regnskabsmæssig bistand, kontorartikler og EDB m.m.

## **Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger, amortiserede omkostninger ved oprettelse af lån samt garantiprovision m.m.

## **Skat af årets resultat m.m.**

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.

Den udskudte skat beregnes som den gældende skatteprocent (22%) gange forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

## **Grunde og bygninger**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og der foretages ikke afskrivning.

Værdiansættelsen er sket ud fra en ekstern vurdering af ejendomsmægler i forbindelse med, at ejendommen er udbudt til salg.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

## **Tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld til penge- og 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 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

|   | Note | 2024/25         | 2023/24           |
|---|------|-----------------|-------------------|
|   |      | kr.             | kr.               |
| Nettoomsætning  |      | 116.400         | 122.152           |
| Andre driftsindtægter   | 1    | 309.870         | 0                 |
| Ejendomsomkostninger  |      | -60.769         | -67.244           |
| Administrationsomkostninger   |      | -32.496         | -21.579           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                        |      | -453.195        | -1.017.856        |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>-120.190</b> | <b>-984.527</b>   |
| Andre driftsomkostninger  |      |                 | -14.350           |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                             |      | <b>-120.190</b> | <b>-998.877</b>   |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder            |      | 11.569          | 0                 |
| Andre finansielle indtægter   |      | 92              | 10                |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | 0               | -17.927           |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -61.394         | -133.316          |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                   |      | <b>-169.923</b> | <b>-1.150.110</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | 704             | 26.290            |
| Andre skatter   | 3    | 55.926          | 276.543           |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-113.293</b> | <b>-847.277</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                 |                   |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                     |      | 600.000         |                   |
| Overført resultat   |      | -713.293        | -847.277          |
| <b>I alt</b>  |      | <b>-113.293</b> | <b>-847.277</b>   |

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

|                                       | Note | 2024/25          | 2023/24          |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                       |      | kr.              | kr.              |
| Grunde og bygninger                   |      | 1.750.000        | 4.600.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>1.750.000</b> | <b>4.600.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>1.750.000</b> | <b>4.600.000</b> |
| Udbytte hos tilknyttede virksomheder  |      | 670.699          | 0                |
| Tilgodehavende skat                   |      | 36.168           | 0                |
| Andre tilgodehavender                 |      | 13.939           | 4.675            |
| Periodeafgrænsningsposter             |      | 12.650           | 11.088           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |      | <b>733.456</b>   | <b>15.763</b>    |
| Likvide beholdninger                  |      | 71.879           | 4.604            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>805.335</b>   | <b>20.367</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <b>2.555.335</b> | <b>4.620.367</b> |

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

|   | Note | 2024/25          | 2023/24          |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.   |      | 1.380.000        | 1.380.000        |
| Overført resultat   |      | 468.890          | 1.182.183        |
| Forslag til udbytte   |      | 600.000          | 0                |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |      | <b>2.448.890</b> | <b>2.562.183</b> |
| Hensættelse til udskudt skat  |      | 46.467           | 66.929           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |      | <b>46.467</b>    | <b>66.929</b>    |
| Gæld til banker   |      | 0                | 1.695.496        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 0                | 189.870          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>0</b>         | <b>1.885.366</b> |
| Gæld til banker   |      | 0                | 34.953           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 32.978           | 43.936           |
| Deposita  |      | 27.000           | 27.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>59.978</b>    | <b>105.889</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |      | <b>59.978</b>    | <b>1.991.255</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |      | <b>2.555.335</b> | <b>4.620.367</b> |

## Noter

### 1. Andre driftsindtægter

|                                    | 2024/2025 | 2023/2024 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
|                                    | kr.       | kr.       |
| Ejendomsavance ved salg af ejendom | 309870    | 0         |
|                                    | 309870    | 0         |

### 2. Skat af årets resultat

|                     | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---------------------|-----------|-----------|
|                     | kr.       | kr.       |
| Årets aktuelle skat | -704      | -26290    |
|                     | -704      | -26290    |

### 3. Andre skatter

|                              | 2024/2025 | 2023/2024 |
|------------------------------|-----------|-----------|
|                              | kr.       | kr.       |
| Årets ændring i udskudt skat | -55926    | -276543   |
|                              | -55926    | -276543   |

### 4. Oplysning om 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.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | 2024/25 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0       |

Der har ikke været ansatte i regnskabsperioden.