

## **Ejendomsselskabet af 2013 A/S**

Lyngvej 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 25113667

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Nima Ghane Zahraei

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet af 2013 A/S

Lyngvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 25113667

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Camilla Jeanett Skov Lydholm, formand

Christoffer Olsen

Nima Ghane Zahraei

### **Direktion**

Nima Ghane Zahraei

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet af 2013 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.05.2018

### Direktion

Nima Ghane Zahraei

### Bestyrelse

Camilla Jeanett Skov  
Lydholm  
formand

Christoffer Olsen

Nima Ghane Zahraei

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2013 A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2013 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 25.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Sami Nikolai El-Galaly

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i at drive, købe og sælge fast ejendom herunder udlejning af samme samt hermed beslægtede forhold.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 188 t.kr. og selskabets egenkapital udgør 821 t.kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>129.608</b>	<b>76.044</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		225.000	200.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>354.608</b>	<b>276.044</b>
Andre finansielle indtægter		53	0
Andre finansielle omkostninger	2	(113.936)	(130.126)
<b>Resultat før skat</b>		<b>240.725</b>	<b>145.918</b>
Skat af årets resultat	3	(52.959)	(32.102)
<b>Årets resultat</b>		<b>187.766</b>	<b>113.816</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		187.766	113.816
		<b>187.766</b>	<b>113.816</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.825.000	3.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.825.000</b>	<b>3.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.825.000</b>	<b>3.600.000</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		49.429	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.429</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.071</b>	<b>58.040</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>76.500</b>	<b>58.040</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.901.500</b>	<b>3.658.040</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		320.692	132.926
<b>Egenkapital</b>		<b>820.692</b>	<b>632.926</b>
Udskudt skat		139.609	43.170
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>139.609</b>	<b>43.170</b>
Bankgæld		1.888.324	1.988.745
Gæld til tilknyttede virksomheder		214.715	210.467
Anden gæld		376.592	369.142
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.479.631</b>	<b>2.568.354</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	100.223	100.025
Deposita		115.300	115.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		187.923	128.267
Anden gæld		48.122	69.999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>461.568</b>	<b>413.590</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.941.199</b>	<b>2.981.944</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.901.500</b>	<b>3.658.040</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	132.926	632.926
Årets resultat	0	187.766	187.766
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>320.692</b>	<b>820.692</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.248	8.239
Renteomkostninger i øvrigt	<u>109.688</u>	<u>121.887</u>
	<u><b>113.936</b></u>	<u><b>130.126</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	96.439	32.102
Refusion i sambeskatning	<u>(43.480)</u>	<u>0</u>
	<u><b>52.959</b></u>	<u><b>32.102</b></u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>3.190.415</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>3.190.415</b></u>
Dagsværdireguleringer primo		409.585
Årets dagsværdireguleringer		<u>225.000</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u><b>634.585</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>3.825.000</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af fire udlejningsejendomme på gennemsnitligt 53 m<sup>2</sup> beliggende i Aalborg centrum.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model samt under hensyntagen til ledelsens forventninger til dagsværdi på baggrund af sammenholdelse med handel / vurderinger af lignende ejendomme i nærområdet.

## Noter

Ejendommene er i året 100% udlejet med 3 måneders opsigelse. Den årlige leje udgør i gennemsnit 1.121 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet er for de fire lejligheder fastsat til et spænd mellem 2,7 – 3,3%. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af salgsværdien på henholdsvis -550/+773 t.kr.

I budgetforudsætningerne er der estimeret med en normaliseret nettoleje på 120 t.kr. for det kommende år.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med opgørelse af dagsværdi.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	100.223	100.025	1.888.324	1.487.432
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	214.715	0
Anden gæld	0	0	376.592	0
	<b>100.223</b>	<b>100.025</b>	<b>2.479.631</b>	<b>1.487.432</b>

## 6. Eventualforpligtelser

indgår i en dansk sambeskatning med Conz Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.825 t.kr. pr. balancedagen.

Desuden er der pantsat 89 t.kr. over for ejerforeningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når forpligtelsen overgår til lejer. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. ♥Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.