

Ejendomsselskabet af 2013 A/S

CVR-nr. 25113667

Kattesundet 45, 1

9000 Aalborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Nima Ghane Zahraei

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 2013 A/S
Kattesundet 45, 1
9000 Aalborg

CVR-nr.: 25113667

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Camilla Jeanett Skov Lydholm, formand
Christoffer Olsen
Nima Ghane Zahraei

Direktion

Nima Ghane Zahraei

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.05.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets 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 139 t.kr., og selskabets egenkapital udgør 519 t.kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten 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 omfatter årets huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		104.876	7
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>209.585</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		314.461	7
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(133.688)</u>	<u>(158)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		180.773	(151)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(41.727)</u>	<u>31</u>
Årets resultat		<u>139.046</u>	<u>(120)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>139.046</u>	<u>(120)</u>
		<u>139.046</u>	<u>(120)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		3.400.000	3.191
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.400.000</u>	<u>3.191</u>
 Anlægsaktiver		 <u>3.400.000</u>	 <u>3.191</u>
Udskudt skat		0	31
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>31</u>
 Likvide beholdninger		 <u>69.102</u>	 <u>173</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>69.102</u>	 <u>204</u>
 Aktiver		 <u><u>3.469.102</u></u>	 <u><u>3.395</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		19.110	(120)
Egenkapital		<u>519.110</u>	<u>380</u>
Udskudt skat		11.068	0
Hensatte forpligtelser		<u>11.068</u>	<u>0</u>
Bankgæld		2.090.771	2.183
Anden gæld	5	556.920	536
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.647.691</u>	<u>2.719</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	96.030	100
Anden gæld		195.203	196
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>291.233</u>	<u>296</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.938.924</u>	<u>3.015</u>
Passiver		<u>3.469.102</u>	<u>3.395</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(119.936)	380.064
Årets resultat	0	139.046	139.046
Egenkapital ultimo	500.000	19.110	519.110

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	133.688	158
	133.688	158
	<u>2015</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	41.727	(31)
	41.727	(31)
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.190.415
Kostpris ultimo		3.190.415
Årets opskrivninger		209.585
Opskrivninger ultimo		209.585
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.400.000

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme er fastsat til 4,50% pr. 31.12.2015. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien på henholdsvis -274/+507 t.kr.

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

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	100	500.000
	<u>100</u>	<u>500.000</u>
	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen		
Virksomhedskapital primo	500.000	0
Kapitalforhøjelse	0	500.000
Virksomhedskapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

5. Anden gæld

Langfristet anden gæld består af lån ydet fra selskabsdeltagere.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2013/14 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	100	96.030	2.090.771	1.706.650
Anden gæld	0	0	556.920	0
	<u>100</u>	<u>96.030</u>	<u>2.647.691</u>	<u>1.706.650</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.400 t. kr.

Desuden er der pantsat 30 t.kr. over for ejerforening.