

Ejendomsselskabet af 2013 A/S

Lyngvej 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 25113667

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

Dirigent

Navn: Nima Ghane Zahraei

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 2013 A/S

Lyngvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 25113667

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Camilla Jeanett Skov Lydholm, formand

Nima Ghane Zahraei

Christoffer Holm Olsen

Direktion

Nima Ghane Zahraei

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22.05.2019

Direktion

Nima Ghane Zahraei

Bestyrelse

Camilla Jeanett Skov Lydholm
formand

Nima Ghane Zahraei

Christoffer Holm Olsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2013 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2013 A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 22.05.2019

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 152 t.kr. og selskabets egenkapital udgør 973 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.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		78.176	129.608
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		225.000	225.000
Driftsresultat		303.176	354.608
Andre finansielle indtægter		0	53
Andre finansielle omkostninger	1	(107.710)	(113.936)
Resultat før skat		195.466	240.725
Skat af årets resultat	2	(43.003)	(52.959)
Årets resultat		152.463	187.766
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		152.463	187.766
		152.463	187.766

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		4.050.000	3.825.000
Materielle anlægsaktiver	3	4.050.000	3.825.000
Anlægsaktiver		4.050.000	3.825.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		6.497	49.429
Tilgodehavender		6.497	49.429
Likvide beholdninger		0	27.071
Omsætningsaktiver		6.497	76.500
Aktiver		4.056.497	3.901.500

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		473.155	320.692
Egenkapital		973.155	820.692
Udskudt skat		189.109	139.609
Hensatte forpligtelser		189.109	139.609
Bankgæld		1.781.160	1.888.325
Gæld til tilknyttede virksomheder		239.620	214.715
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		384.194	376.592
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.404.974	2.479.632
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	103.694	100.223
Bankgæld		9.263	0
Deposita		57.650	57.650
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.650	57.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		244.469	187.923
Anden gæld		6.533	48.121
Kortfristede gældsforpligtelser		489.259	461.567
Gældsforpligtelser		2.894.233	2.941.199
Passiver		4.056.497	3.901.500
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	320.692	820.692
Årets resultat	0	152.463	152.463
Egenkapital ultimo	500.000	473.155	973.155

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.334	4.248
Renteomkostninger i øvrigt	<u>103.376</u>	<u>109.688</u>
	<u>107.710</u>	<u>113.936</u>

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	49.500	96.439
Refusion i sambeskatning	<u>(6.497)</u>	<u>(43.480)</u>
	<u>43.003</u>	<u>52.959</u>

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>3.190.415</u>
Kostpris ultimo	<u>3.190.415</u>
Dagsværdireguleringer primo	634.585
Årets dagsværdireguleringer	<u>225.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>859.585</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.050.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af fire udlejningsejendomme på gennemsnitligt 53 m2 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.

Ejendommene er i året 100% udlejet med 3 måneders opsigelse. Den årlige leje udgør i gennemsnit 1.131 kr./m2.

Afkastkravet er for de fire lejligheder fastsat til et spænd mellem 2,5 – 3,0%. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien på henholdsvis -631/+918 t.kr.

I budgetforudsætningerne er der estimeret med en normaliseret nettoleje på 110 t.kr. for det kommende år.

Noter

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

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	103.694	100.223	1.781.160	1.366.384
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	239.620	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	384.194	0
	103.694	100.223	2.404.974	1.366.384

5. Eventualforpligtelser

Selskabet 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 sambeskatte 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.050 t.kr. pr. balancedagen.

Desuden er der pantsat 85 t.kr. over for ejerforeninger.

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 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 rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.