



Ejendomsselskabet Iserlohn A/S

Råensvej 1, 9000 Aalborg
CVR-nr. 31487455

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.03.2020

Per Søndergaard Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Iserlohn A/S

Råensvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 31487455

Stiftelsesdato: 09.06.2008

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Ole Mølgaard Kristensen, formand

Juttine Nielsen

Per Søndergaard Pedersen, næstformand

Direktion

Jens-Ejner Rønne Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Iserlohn 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.03.2020

Direktion

Jens-Ejner Rønne Pedersen

direktør

Bestyrelse

Ole Mølgaard Kristensen

formand

Juttine Nielsen

Per Søndergaard Pedersen

næstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Iserlohn A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Iserlohn A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Odense, den 30.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Lars Rynord

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28680

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af erhvervelse og udlejning af erhvervsejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 12.795 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 78.098 t.kr. og en egenkapital på 46.465 t.kr.

Koncernforhold

Den tidligere ejerkreds har i 2019 solgt 90% af sine aktier til AG-3 A/S og 10% af sine aktier til AG-1 Waren ApS, samt har selskabet skiftet hjemstedsadresse til Råensvej 1, 9000 Aalborg

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning		5.051	4.932
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.954	0
Andre eksterne omkostninger		(2.852)	(318)
Ejendomsomkostninger		(663)	(938)
Bruttoresultat		16.490	3.676
Af- og nedskrivninger		(16)	(17)
Driftsresultat		16.474	3.659
Andre finansielle indtægter		1	0
Andre finansielle omkostninger	1	(1.032)	(1.448)
Resultat før skat		15.443	2.211
Skat af årets resultat	2	(2.648)	(1.599)
Årets resultat		12.795	612
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.795	613
Resultatdisponering		12.795	613

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Investeringsejendomme		76.954	61.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		71	87
Materielle aktiver	3	77.025	62.086
Deposita		23	23
Finansielle aktiver		23	23
Anlægsaktiver		77.048	62.109
Andre tilgodehavender		500	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	16
Tilgodehavender		500	16
Likvide beholdninger		550	3.565
Omsætningsaktiver		1.050	3.581
Aktiver		78.098	65.690

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital	4	1.000	21.000
Overført overskud eller underskud		45.465	12.670
Egenkapital		46.465	33.670
Udskudt skat		3.791	1.429
Hensatte forpligtelser		3.791	1.429
Deposita	5	23	23
Langfristede gældsforpligtelser	6	23	23
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	0	30.215
Skyldig selskabsskat		123	0
Anden gæld	7	27.696	353
Kortfristede gældsforpligtelser		27.819	30.568
Gældsforpligtelser		27.842	30.591
Passiver		78.098	65.690

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	21.000	12.670	33.670
Kapitalnedsættelse	(20.000)	20.000	0
Årets resultat	0	12.795	12.795
Egenkapital ultimo	1.000	45.465	46.465

Kapitalnedsættelse iht. generalforsamlingsbeslutningen den 28. oktober 2019

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	515	1.174
Valutakursreguleringer	2	60
Øvrige finansielle omkostninger	515	214
	1.032	1.448

2 Skat af årets resultat

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	286	170
Ændring af udskudt skat	2.362	1.429
	2.648	1.599

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	63.490	174
Kostpris ultimo	63.490	174
Af- og nedskrivninger primo	(1.490)	(87)
Årets afskrivninger	0	(16)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.490)	(103)
Årets dagsværdireguleringer	14.954	0
Dagsværdireguleringer ultimo	14.954	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	76.954	71

Selskabets investeringsejendom er en kontor- og beboelses ejendom, beliggende i Iserlohn i Tyskland.

Selskabets måling af investeringsejendommen til dagsværdi er baseret på aktieoverdragelsesaftalen d. 28.10.2019 .

4 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominal værdi t.kr.
Aktiekapitalen består af	10.000	0,1	1.000
	10.000		1.000

5 Deposita

Deposita består af huslejedeposita, som er bundet på en særskilt konto og derfor er præsenteret både som et finansielt aktiv og som langfristet gæld.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.
Deposita	0	23
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	30.215	0
	30.215	23

7 Anden gæld

Anden gæld består af gæld til tidligere aktionærer.

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.

Væsentlige fejl i tidligere år

Udskudt skat på investeringsejendom er ikke indregnet i årsrapporten for 2018. Fejlen har medført korrektion på 1.429 t.kr. hvorved resultat og egenkapital er korrigeret herfor.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

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, kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-10 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens-Ejner Rønne Pedersen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-737493198917

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-03-31 08:45:55Z

NEM ID 

Per Therkelsen

Revisor

Serienummer: CVR:32566650-RID:65301198

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-03-31 08:50:11Z

NEM ID 

Per Søndergaard Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-726429537235

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-03-31 08:58:36Z

NEM ID 

Per Søndergaard Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-726429537235

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-03-31 08:58:36Z

NEM ID 

Ole Mølgaard Kristensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-270241288696

IP: 91.150.xxx.xxx

2020-03-31 09:02:22Z

NEM ID 

Juttine Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-695441273172

IP: 109.202.xxx.xxx

2020-03-31 09:05:57Z

NEM ID 

Lars Rynord

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-341698884261

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-03-31 09:26:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S4T3Q-CMWPE-DLHBE-PXZ10-FZDGV-U6XH5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>