



**A-Z Isenkram Ejendomme nr 1 ApS**

CVR-nr. 31607965

Rørvang 11

2620 Albertslund

Årsrapport 2021/22

**Erhvervsstyrelsen**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 29. september 2022

---

Dirigent: Zini Asanovski



## Indholdsfortegnelse

Ledelseserklæring	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	4
<u>Årsregnskab</u>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9



## Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for A-Z Isenkram Ejendomme nr 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

For kommende år fravælges revision, selskabet efterlever betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 29. september 2022

Direktion

Zini Asanovski

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A-Z Isenkram Ejendomme nr 1 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A-Z Isenkram Ejendomme nr 1 ApS for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 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, med mindre 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 regnskabsbrugeren 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 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 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 noteoplysninger, 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 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Skodsborg, den 29. september 2022

## **REVINORD**

Kettebakken 11  
2942 Skodsborg  
Cvr 16347299

René Georg Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
mne 17730

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme, herunder erhvervsejendomme, samt hermed forbundet virksomhed.

### Usikkerhed om indregning og måling af erhvervsejendomme

Selskabets ledelse har skønnet at markedsudviklingen for erhvervsejendomme ikke har haft nogen væsentlig indflydelse på indregning og måling af selskabets investeringsejendomme, i det de nuværende lejere forventes at forblive uforandret, og de i det generelle markeds nuværende udsving forventer ledelsen vil blive udlignet inden for en kort periode. Ledelsen er bekendt med, at såfremt man måtte ønske at afhænde investeringsejendommene, vil en eventuelt salgssum være påvirket af de til enhver tid gældende markedskonditioner på selve salgstidspunktet. Selskabets ledelse forventer ikke at skulle afhænde investeringsejendommen for nuværende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat, som forventet. Selskabet forventer i kommende regnskabsperiode et positivt resultat på niveau, før eventuel værdiregulering af investeringsejendomme.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden årsafslutningen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling i negativ retning.

## Årsregnskab

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra højere regnskabsklasser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i en post benævnt bruttofortjeneste med henvisning til årsregnskabsloven § 32. Nettoomsætningen ved salg af vare- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen. Vareforbrug omfatter omkostninger, der er afholdt til at opnå årets nettoomsætning. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og ej realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapital gevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, til lægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til den af ledensens skønnede dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentnings procent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse. Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af kontante beholdninger samt indestående på konti i pengesinstitutter. Aktivet er underlagt begrænset risiko for værdiregulering.

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter. Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse

	Note	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	209.517	150.584
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	2	0	244.504
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<u>209.517</u>	<u>395.088</u>
Finansielle omkostninger		-47.209	-101.303
<b>Resultat før skat</b>		<u>162.308</u>	<u>293.785</u>
Skat af årets resultat		-34.838	-74.953
<b>Årets resultat</b>		<u><b>127.470</b></u>	<u><b>218.832</b></u>
<u>Forslag til resultatdisponering</u>			
Overføres til næste år		127.470	218.832
Foreslået udbytte		0	0
		<u><b>127.470</b></u>	<u><b>218.832</b></u>

## Balance pr. 31. marts 2022

	Note	2021/22	2020/21
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	7.835.771	7.835.771
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.835.771</u>	<u>7.835.771</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.835.771</u></b>	<b><u>7.835.771</u></b>
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		4.929.697	9.878.508
Andre tilgodehavender		0	8.478
Tilgodehavender i alt		<u>4.929.697</u>	<u>9.886.986</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.929.697</u></b>	<b><u>9.886.986</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>12.765.468</u></b>	<b><u>17.722.757</u></b>
 <b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.508.013	8.380.543
Foreslået udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>8.633.013</u></b>	<b><u>8.505.543</u></b>
Udskudt skat		826.764	814.124
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>826.764</u></b>	<b><u>814.124</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.887.954	2.989.698
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.887.954</u></b>	<b><u>2.989.698</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		156.000	154.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.000	138.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.967.559
Skyldig selskabsskat		16.198	0
Anden gæld		161.528	153.582
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>417.737</u></b>	<b><u>5.413.392</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.305.691</u></b>	<b><u>8.403.090</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>12.765.468</u></b>	<b><u>17.722.757</u></b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

3

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med tidligere år, ikke udbetalt gager eller lønninger.

### 2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme beliggende på Frederiksberg er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normal indtjeningsmetoden, som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettoleje indtægter er medtaget til markedsniveau. Anvendte afkastkrav for 2021/22: Retail lejemål 5,25% & garager 7,00%.

<u>Erhvervsejendomme:</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	0	244.504
Dagsværdi pr. 31. marts	7.835.771	7.835.771

#### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatser har ikke uvæsentlig indflydelse for måling af investeringsejendomme, som kan illustreres således:

	<u>Måling af investeringsejendom</u>	<u>Indregnet til</u>	<u>Regulering</u>
Afkast i %, forøges med 0,5%	7.168.000	7.835.771	-667.771
Afkast i %, reduceres med 0,5%	8.641.000	7.835.771	805.229

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Der er ydet sikkerhed i grunde og bygninger til sikkerhed for selskabets mellemværende med kreditinstitut.

Der er ydet garanti på tkr. 182 overfor kreditinstitut.

Der er ydet selvskyldnerkaution overfor AZA Holding ApS's mellemværende med Danske Andelskassers Bank A/S.

Langfristet gæld, med forfald senere end 5 år fra balancedagen udgør tkr. 2.074