

## **A-Z ISENKRAM EJENDOMME**

### **ApS**

**c/o A-Z Isenkram ApS  
Rørvang 11  
2620 Albertslund**

**CVR-nr. 31 93 74 93**

### **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. maj 2019

---

Zini Asanovski  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019	10
Balance pr. 31. marts 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for A-Z ISENKRAM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 28. maj 2019

### **Direktion**

Adnan Asanovski  
direktør

Zini Asanovski  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i A-Z ISENKRAM EJENDOMME ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A-Z ISENKRAM EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

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

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

Albertslund, den 28. maj 2019

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda  
Godkendt revisor  
MNE-nr. mne35855

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A-Z ISENKRAM EJENDOMME ApS  
c/o A-Z Isenkram ApS  
Rørvang 11  
2620 Albertslund

CVR-nr.: 31 93 74 93

Regnskabsperiode: 1. april 2018 - 31. marts 2019

Stiftet: 30. december 2008

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Albertslund

### Direktion

Adnan Asanovski, direktør  
Zini Asanovski, direktør

### Revision

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Rørvang 11  
2620 Albertslund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er opskrevet ud fra afkastbaserede modeller. Det er dog ledelsens vurdering, at værdien af ejendommene overstiger den regnskabsmæssige værdi.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 563.700, og selskabets balance pr. 31. marts 2019 udviser en egenkapital på kr. 7.808.378.

Ledelsen vurderer årets resultat for tilfredsstillende.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for A-Z ISENKRAM EJENDOMME ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **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 acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>730.515</b>	<b>58.133</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>172.606</u>	<u>3.397.394</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>903.121</b>	<b>3.455.527</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-180.453</u>	<u>-236.069</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>722.668</b>	<b>3.219.458</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-158.968</u>	<u>-888.615</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>563.700</u></b>	<b><u>2.330.843</u></b>
		<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>563.700</u>	<u>2.330.843</u>
		<b><u>563.700</u></b>	<b><u>2.330.843</u></b>

## Balance pr. 31. marts 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>10.170.000</u>	<u>9.997.394</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>10.170.000</u></b>	<b><u>9.997.394</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>10.170.000</u></b>	<b><u>9.997.394</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.156	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		543.060	913.475
Andre tilgodehavender		<u>3.123.468</u>	<u>3.716.046</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.746.684</u></b>	<b><u>4.629.521</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.746.684</u></b>	<b><u>4.629.521</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>13.916.684</u></b>	<b><u>14.626.915</u></b>

## Balance pr. 31. marts 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>7.683.378</u>	<u>7.119.678</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>7.808.378</u></b>	<b><u>7.244.678</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.269.878</u>	<u>1.059.187</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.269.878</u></b>	<b><u>1.059.187</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.664.898</u>	<u>3.932.814</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>3.664.898</u></b>	<b><u>3.932.814</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	265.000	260.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		251.520	180.270
Gæld til tilknyttede virksomheder		400.000	1.202.830
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		78.609	60.814
Selskabsskat		18.898	12.628
Anden gæld		<u>159.503</u>	<u>673.694</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.173.530</u></b>	<b><u>2.390.236</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.838.428</u></b>	<b><u>6.323.050</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.916.684</u></b>	<b><u>14.626.915</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>180.453</u>	<u>236.069</u>
	<b><u>180.453</u></b>	<b><u>236.069</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.898	0
Årets udskudte skat	<u>140.070</u>	<u>888.615</u>
	<b><u>158.968</u></b>	<b><u>888.615</u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. april 2018	6.600.000
Kostpris 31. marts 2019	6.600.000
Værdireguleringer 1. april 2018	3.397.394
Årets værdireguleringer	172.606
Værdireguleringer 31. marts 2019	3.570.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019</b>	<b>10.170.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 2,5 % og 3,5 % af lejeindtægterne.  
Driftsomkostningerne udgør mellem 15 % og 20 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,5 %. Det kan opgøres til 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50



## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdi	<u>11.094.545</u>	<u>10.170.000</u>	<u>9.387.692</u>
Ændring i dagsværdi	<u>924.545</u>	<u>0</u>	<u>-782.308</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2019 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 2,5 % - 3,5 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 3 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	<u>-0,5 %</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Tomgang	<u>2,5</u>	<u>3,0</u>	<u>3,5</u>
Dagsværdi	<u>10.240.625</u>	<u>10.170.000</u>	<u>10.099.375</u>
Ændring i dagsværdi	<u>70.625</u>	<u>0</u>	<u>-70.625</u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2018	125.000	7.119.678	7.244.678
Årets resultat	0	563.700	563.700
<b>Egenkapital 31. marts 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>7.683.378</b>	<b>7.808.378</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2018	Gæld 31. marts 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.932.814	3.664.898	265.000	1.708.165
	<b>3.932.814</b>	<b>3.664.898</b>	<b>265.000</b>	<b>1.708.165</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AZA Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012.

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Der af tinglyst lån på ejendomme for tkr. 5.040. Ejendommenes bogført værdi udgør t.kr. 10.081.		
Selskabet har stillet selskyldnerkaution for AZA Holding ApS, AZ-Isenkram af 1.5.2016 ApSog Gade & Co. Eftf. ApS overfor Nykredit A/S. Den samlede bankgæld udgør pr. 31. marts 2019 tkr. 4.880.		