

# **A-Z ISENKRAM EJENDOMME**

**ApS**

**Herlev Hovedgade 131  
2730 Herlev**

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

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2017

---

Zini Asanovski  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                               |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7           |
| Resultatopgørelse 1. april 2016 - 31. marts 2017 | 10          |
| Balance pr. 31. marts 2017                       | 11          |
| Noter til årsrapporten                           | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 30. juni 2017

### **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 2016 - 31. marts 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 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 vor 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.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår frivilligt valgt revisionspligten. Vi skal fremhæve, at sammenligningstillene i årsregnskabet ikke er revideret, som det også fremgår af regnskabet.

## 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

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.

Glostrup, den 30. juni 2017

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

Erkan Basoda  
Godkendt revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A-Z ISENKRAM EJENDOMME ApS  
Herlev Hovedgade 131  
2730 Herlev

CVR-nr.: 31 93 74 93  
Regnskabsperiode: 1. april - 31. marts  
Hjemsted: Herlev

### Direktion

Adnan Asanovski, direktør  
Zini Asanovski, direktør

### Revision

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Naverland 4  
2600 Glostrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 573.918, og selskabets balance pr. 31. marts 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.094.132.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for A-Z ISENKRAM EJENDOMME ApS for 2016/17 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 2016/17 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Grunde og bygninger

50 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 2016 - 31. marts 2017

|   | <u>Note</u> | <u>2016/2017</u><br>kr. | <u>Ej revideret</u><br><u>2015/2016</u><br>kr. |
|---|-------------|-------------------------|--|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>458.970</b>          | <b>273.054</b>                                 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>116.601</u>          | <u>-102.788</u>                                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>575.571</b>          | <b>170.266</b>                                 |
| Finansielle omkostninger  | 1           | <u>-258.453</u>         | <u>-180.151</u>                                |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>317.118</b>          | <b>-9.885</b>                                  |
| Skat af årets resultat  | 2           | <u>256.800</u>          | <u>0</u>                                       |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>573.918</u></b>   | <b><u>-9.885</u></b>                           |
|   |             | <u>2016/2017</u><br>kr. | <u>Ej revideret</u><br><u>2015/2016</u><br>kr. |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |             |                         |  |
| Overført resultat   |             | <u>573.918</u>          | <u>-9.885</u>                                  |
|   |             | <b><u>573.918</u></b>   | <b><u>-9.885</u></b>                           |

## Balance pr. 31. marts 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br>kr.           | Ej revideret<br><u>2015/16</u><br>kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                                 |                                       |
| Grunde og bygninger                          |             | <u>5.780.297</u>                | <u>5.663.696</u>                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 3           | <u><b>5.780.297</b></u>         | <u><b>5.663.696</b></u>               |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u><b>5.780.297</b></u>         | <u><b>5.663.696</b></u>               |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 6.399.537                       | 6.710.894                             |
| Andre tilgodehavender                        |             | <u>261.108</u>                  | <u>0</u>                              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u><b>6.660.645</b></u>         | <u><b>6.710.894</b></u>               |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u><b>6.660.645</b></u>         | <u><b>6.710.894</b></u>               |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u><u><b>12.440.942</b></u></u> | <u><u><b>12.374.590</b></u></u>       |

## Balance pr. 31. marts 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br>kr.    | Ej revideret<br><u>2015/16</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                                       |
| Selskabskapital                                    |             | 125.000                  | 125.000                               |
| Overført resultat                                  |             | <u>3.969.132</u>         | <u>3.395.214</u>                      |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4           | <b><u>4.094.132</u></b>  | <b><u>3.520.214</u></b>               |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | <u>170.572</u>           | <u>440.000</u>                        |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>170.572</u></b>    | <b><u>440.000</u></b>                 |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 4.199.370                | 4.449.723                             |
| Andre kreditinstitutter                            |             | <u>2.953.880</u>         | <u>3.660.653</u>                      |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>7.153.250</u></b>  | <b><u>8.110.376</u></b>               |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 430.000                  | 250.000                               |
| Banker   |             | 105.050                  | 0                                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 463.562                  | 0                                     |
| Selskabsskat                                       |             | 12.628                   | 0                                     |
| Anden gæld   |             | <u>11.748</u>            | <u>54.000</u>                         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.022.988</u></b>  | <b><u>304.000</u></b>                 |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>8.176.238</u></b>  | <b><u>8.414.376</u></b>               |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>12.440.942</u></b> | <b><u>12.374.590</u></b>              |
| Eventualposter m.v.                                | 6           |                          |                                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                          |                                       |

## Noter

|   | <u>2016/2017</u><br>kr. | Ej revideret<br><u>2015/2016</u><br>kr. |
|---|-------------------------|---|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>           |                         |   |
| Andre finansielle omkostninger              | <u>258.453</u>          | <u>180.151</u>                          |
|   | <b><u>258.453</u></b>   | <b><u>180.151</u></b>                   |
| <br>  |                         |   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>             |                         |   |
| Årets aktuelle skat                         | 12.628                  | 0                                       |
| Årets udskudte skat                         | <u>-269.428</u>         | <u>0</u>                                |
|   | <b><u>-256.800</u></b>  | <b><u>0</u></b>                         |
| <br>  |                         |   |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>           |                         |   |
|   |                         | Grunde og<br>bygninger                  |
| Kostpris 1. april 2016                      |                         | <u>6.600.000</u>                        |
| Kostpris 31. marts 2017                     |                         | <u>6.600.000</u>                        |
| Af- og nedskrivninger 1. april 2016         |                         | 936.304                                 |
| Korrigeret afskrivninger 2015/16            |                         | <u>-116.601</u>                         |
| Af- og nedskrivninger 31. marts 2017        |                         | <u>819.703</u>                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017</b> |                         | <b><u>5.780.297</u></b>                 |

## Noter

### 4 Egenkapital

|                                   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. april 2016         | 125.000              | 3.395.214            | 3.520.214        |
| Årets resultat                    | 0                    | 573.918              | 573.918          |
| <b>Egenkapital 31. marts 2017</b> | <b>125.000</b>       | <b>3.969.132</b>     | <b>4.094.132</b> |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. april 2016 | Gæld<br>31. marts<br>2017 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.449.723             | 4.199.370                 | 250.000            | 3.199.370              |
| Andre kreditinstitutter        | 3.660.653             | 2.953.880                 | 180.000            | 2.233.880              |
|                                | <b>8.110.376</b>      | <b>7.153.250</b>          | <b>430.000</b>     | <b>5.433.250</b>       |

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AZA Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

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 udgår pr. 31. marts 2017 tkr. 19.707.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.