

A-Z ISENKRAM EJENDOMME

ApS

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

CVR-nr. 31 93 74 93

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. september 2020

Zini Asanovski
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. april 2019 - 31. marts 2020	10
Balance pr. 31. marts 2020	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 11. september 2020

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 2019 - 31. marts 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 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 11. september 2020

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 2019 - 31. marts 2020

Stiftet: 30. december 2008

Regnskabsår: 12. 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 erhvervsejendomme, samt hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 287.296, og selskabets balance pr. 31. marts 2020 udviser en egenkapital på kr. 8.095.674.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A-Z ISENKRAM EJENDOMME ApS for 2019/20 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 2019/20 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 2019 - 31. marts 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		607.528	730.515
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-50.850</u>	<u>172.606</u>
Resultat før finansielle poster		556.678	903.121
Finansielle omkostninger	1	<u>-204.919</u>	<u>-180.453</u>
Resultat før skat		351.759	722.668
Skat af årets resultat	2	<u>-64.463</u>	<u>-158.968</u>
Årets resultat		<u>287.296</u>	<u>563.700</u>
		<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>287.296</u>	<u>563.700</u>
		<u>287.296</u>	<u>563.700</u>

Balance pr. 31. marts 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>10.119.150</u>	<u>10.170.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.119.150</u>	<u>10.170.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.119.150</u>	<u>10.170.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	80.156
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		447.756	543.060
Andre tilgodehavender		<u>7.553.192</u>	<u>3.123.468</u>
Tilgodehavender		<u>8.000.948</u>	<u>3.746.684</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.000.948</u>	<u>3.746.684</u>
Aktiver i alt		<u>18.120.098</u>	<u>13.916.684</u>

Balance pr. 31. marts 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>7.970.674</u>	<u>7.683.378</u>
Egenkapital	4	<u>8.095.674</u>	<u>7.808.378</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.219.545</u>	<u>1.269.878</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.219.545</u>	<u>1.269.878</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.395.464</u>	<u>3.664.898</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.395.464</u>	<u>3.664.898</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	265.000	265.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		215.895	251.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.750	16.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		400.000	400.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.413	78.609
Selskabsskat		133.694	31.526
Anden gæld		<u>4.339.663</u>	<u>130.125</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.409.415</u>	<u>1.173.530</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.804.879</u>	<u>4.838.428</u>
Passiver i alt		<u>18.120.098</u>	<u>13.916.684</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>204.919</u>	<u>180.453</u>
	<u>204.919</u>	<u>180.453</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	114.796	18.898
Årets udskudte skat	<u>-50.333</u>	<u>140.070</u>
	<u>64.463</u>	<u>158.968</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. april 2019	<u>6.600.000</u>
Kostpris 31. marts 2020	<u>6.600.000</u>
Værdireguleringer 1. april 2019	3.570.000
Årets værdireguleringer	<u>-50.850</u>
Værdireguleringer 31. marts 2020	<u>3.519.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020	<u><u>10.119.150</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventedelejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalthusleje 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.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2020 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
Dagsværdi	11.039.073	10.119.150	9.340.754
Ændring i dagsværdi	919.923	0	-778.396

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	-0,5 % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	2,5	3,0	3,5
Dagsværdi	10.240.625	10.119.150	10.099.375
Ændring i dagsværdi	121.475	0	-19.775

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2019	125.000	7.683.378	7.808.378
Årets resultat	0	287.296	287.296
Egenkapital 31. marts 2020	125.000	7.970.674	8.095.674

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 2019	Gæld 31. marts 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.664.898	3.395.464	265.000	2.335.464
	3.664.898	3.395.464	265.000	2.335.464

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som følge af faldende indtjening i koncernen er selskabets og koncernens likviditet anstrengt.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet understøttes finansielt af selskabets ejerkreds, nærtstående parter samt at banken fastholder sine bank faciliteter. På tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet er det ledelsens vurdering, at ejerkreds og nærtstående parter vil støtte op om selskabet og ikke kræve sine tilgodehavender indfriet før likviditeten tillader dette. På denne baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Såfremt forudsætningerne ikke opfyldes, vil der være væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for AZA Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt på 5.000 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger med bogført værdi på 10.119 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for AZA Holding ApS overfor Danske Andelskassers Bank A/S. Den samlede bankgæld udgør pr. 31.marts 2020 tkr. 22.137.