



## Ejendomsselskabet af 2013 A/S

Moltkesvej 5  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 25113667

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.06.2025

---

**Nima Ghane Zahraei**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 2013 A/S

Moltkesvej 5

9000 Aalborg

CVR-nr.: 25113667

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Camilla Jeanett Skov Lydholm, formand

Kian Zahraei

Nima Ghane Zahraei

## Direktion

Nima Ghane Zahraei, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet af 2013 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12.06.2025

## Direktion

**Nima Ghane Zahraei**  
direktør

## Bestyrelse

**Camilla Jeanett Skov Lydholm**  
formand

**Kian Zahraei**

**Nima Ghane Zahraei**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 2013 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2013 A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 12.06.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Sami Nikolai El-Galaly**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive, købe og sælge fast ejendom, herunder udlejning af samme.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>65.321</b>	<b>60.606</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>115.321</b>	<b>60.606</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(33.726)	(17.675)
Andre finansielle omkostninger		(19.280)	(50.461)
<b>Resultat før skat</b>		<b>62.315</b>	<b>(7.530)</b>
Skat af årets resultat		(13.742)	65.839
<b>Årets resultat</b>		<b>48.573</b>	<b>58.309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		48.573	58.309
<b>Resultatdisponering</b>		<b>48.573</b>	<b>58.309</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		3.100.000	3.050.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>3.100.000</b>	<b>3.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.100.000</b>	<b>3.050.000</b>
Andre tilgodehavender		0	10.075
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>10.075</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.238</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>52.238</b>	<b>10.075</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.152.238</b>	<b>3.060.075</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		905.006	856.433
<b>Egenkapital</b>		<b>1.405.006</b>	<b>1.356.433</b>
Udskudt skat		108.504	94.762
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>108.504</b>	<b>94.762</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.193.279	459.553
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.193.279</b>	<b>459.553</b>
Bankgæld		0	673.125
Deposita		25.759	39.028
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.399	15.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.875	15.625
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		391.729	391.729
Anden gæld		4.687	14.747
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>445.449</b>	<b>1.149.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.638.728</b>	<b>1.608.880</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.152.238</b>	<b>3.060.075</b>

Eventualforpligtelser 3

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	856.433	1.356.433
Årets resultat	0	48.573	48.573
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>905.006</b>	<b>1.405.006</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.514.655
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.514.655</b>
Dagsværdireguleringer primo	535.345
Årets dagsværdireguleringer	50.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>585.345</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.100.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af tre udlejningsejendomme på gennemsnitligt 56 m2 beliggende i Aalborg centrum.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model samt under hensynstagen til ledelsens forventninger til dagsværdi på baggrund af sammenholdelse med handel / vurderinger af lignende ejendomme i nærområdet.

Ejendommene er i året udlejet med tre måneders opsigelse. Den årlige leje udgør i gennemsnit 934 kr./m2. Afkastkravet er for de tre lejligheder fastsat til et spænd mellem 2,70 - 3,70%. En gennemsnitlig afvigelse af afkastkravet med +/-0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien på henholdsvis -413/ +566 t.kr.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.193.279	1.193.279
	<b>1.193.279</b>	<b>1.193.279</b>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NGZ Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# 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.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når forpligtelsen overgår til lejer. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renter til realkreditinstitut samt tillæg under acontoskatteordningen 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**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i den realiserede salgsspris, hvis denne er kendt efter balancedagen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.