

# AOE Ejendomme ApS

Kirstinehøj 27 B  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 36 56 07 03

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2024

**dirigent**

Thomas Lykkeberg



**MunkStrunge**

statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for AOE 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 6. marts 2024

### **Direktion**

Thomas Lykkeberg

Morten Bruzelius

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i AOE Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AOE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Roskilde, den 6. marts 2024

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge  
statsautoriseret revisor  
mne32810

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AOE Ejendomme ApS  
Kirstinehøj 27 B  
2770 Kastrup

CVR-nr.: 36 56 07 03

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Tårnby

### Direktion

Thomas Lykkeberg  
Morten Bruzelius

### Revisor

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
Algade 50, 1. th.  
4000 Roskilde

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AOE Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

### 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 og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter 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 ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

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

#### *Ejendom*

Ejendommen 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 0%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>784.572</b>	<b>786.015</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-126.895</u>	<u>-126.895</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>657.677</b>	<b>659.120</b>
Finansielle omkostninger		<u>-186.178</u>	<u>-161.407</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>471.499</b>	<b>497.713</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-101.207</u>	<u>-111.363</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>370.292</b></u>	<u><b>386.350</b></u>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>370.292</u>	<u>386.350</u>
		<u><b>370.292</b></u>	<u><b>386.350</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.254.662</u>	<u>8.333.573</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.254.662</b></u>	<u><b>8.333.573</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.254.662</b></u>	<u><b>8.333.573</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>8.254.662</b></u>	<u><b>8.333.573</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.298.216</u>	<u>1.927.924</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.348.216</u></b>	<b><u>1.977.924</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>144.807</u>	<u>145.807</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>144.807</u></b>	<b><u>145.807</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.737.473	3.974.262
Deposita		<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>4.187.473</u></b>	<b><u>4.424.262</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	240.280	238.562
Banker		847.065	667.193
Selskabsskat		60.854	258.262
Anden gæld		<u>425.967</u>	<u>621.563</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.574.166</u></b>	<b><u>1.785.580</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.761.639</u></b>	<b><u>6.209.842</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.254.662</u></b>	<b><u>8.333.573</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme samt udlejning heraf, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	106.854	112.574
Årets udskudte skat	-1.000	-1.211
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-4.647</u>	<u>0</u>
	<u><b>101.207</b></u>	<u><b>111.363</b></u>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.758.925	2.999.243
Mellem 1 og 5 år	<u>978.548</u>	<u>975.019</u>
Langfristet del	3.737.473	3.974.262
Inden for et år	<u>240.280</u>	<u>238.562</u>
	<b><u>3.977.753</u></b>	<b><u>4.212.824</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
Langfristet del	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>450.000</u></b>	<b><u>450.000</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.978, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 8.255.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 4.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.