



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

AEB EJENDOMME APS

ASAVÆNGET 26, 8920 RANDERS NV

ÅRSRAPPORT

20. SEPTEMBER 2016 - 31. JULI 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. januar 2018**

Edvard Bjørn

CVR-NR. 38 02 05 52

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 20. september 2016 - 31. juli 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AEB Ejendomme ApS Asavænget 26 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 38 02 05 52
	Stiftet: 20. september 2016
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 20. september 2016 - 31. juli 2017
Direktion	Edvard Bjørn
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. september 2016 - 31. juli 2017 for AEB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. september 2016 - 31. juli 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 15. januar 2018

Direktion:

Edvard Bjørn

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i AEB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AEB Ejendomme ApS for regnskabsåret 20. september 2016 - 31. juli 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Randers, den 15. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristiansen Veng
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34298

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er i januar 2018 gennemført en kontant kapitalforhøjelse i selskabet på 500 tkr.

Der er ikke indtruffet yderligere væsentlig begivenheder med betydning for selskabets finansielle stilling efter regnskabsårets afslutning.

RESULTATOPGØRELSE 20. SEPTEMBER - 31. JULI

	Note	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		536.293
Af- og nedskrivninger.....		-113.460
DRIFTSRESULTAT		422.833
Andre finansielle omkostninger.....		-315.129
RESULTAT FØR SKAT		107.704
Skat af årets resultat.....	1	-23.688
ÅRETS RESULTAT		84.016
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		84.016
I ALT		84.016

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		20.828.401
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		247.333
Materielle anlægsaktiver.....	2	21.075.734
ANLÆGSAKTIVER.....		21.075.734
Udskudte skatteaktiver.....		43.500
Andre tilgodehavender.....		283.375
Periodeafgrænsningsposter.....		95.746
Tilgodehavender.....		422.621
Likvide beholdninger.....		5.010.078
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.432.699
AKTIVER.....		26.508.433

BALANCE 31. JULI

PASSIVER	Note	2017 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		84.016
EGENKAPITAL.....	3	134.016
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.907.864
Anden gæld.....		416.949
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.324.813
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	419.231
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		8.600.085
Selskabsskat.....		67.188
Anden gæld.....		4.928.873
Periodeafgrænsningsposter.....		34.227
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.049.604
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		26.374.417
PASSIVER.....		26.508.433
Eventualposter mv.	5	
Medarbejderforhold	6	

NOTER

		2016/17 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		67.188	1
Regulering af udskudt skat.....		-43.500	
		23.688	
 Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2
	Grunde og bygninger		
Tilgang.....	20.909.194	280.000	
Kostpris 31. juli 2017.....	20.909.194	280.000	
Årets afskrivninger	80.793	32.667	
Af- og nedskrivninger 31. juli 2017.....	80.793	32.667	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2017.....	20.828.401	247.333	
 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Indskud ved stiftelse.....	50.000	0	50.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		84.016	84.016
Egenkapital 31. juli 2017.....	50.000	84.016	134.016
 Langfristede gældsforpligtelser			
	20/9 2016 gæld i alt	31/7 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	12.327.095	419.231
Anden gæld.....	0	416.949	0
	0	12.744.044	419.231
			10.230.938
 Eventualposter mv.			
Eventualforpligtelser			
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AEB Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

0

6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AEB Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.