



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
1. AUGUST 2017 - 31. JULI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. november 2018

Edvard Bjørn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. august 2017 - 31. juli 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AEB Ejendomme ApS Asavænget 26 8920 Randers NV
	E-mail: mail@edvardannika.dk
	CVR-nr.: 38 02 05 52
	Stiftet: 20. september 2016
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. august 2017 - 31. juli 2018
Direktion	Edvard Poul Bjørn
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

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 9. oktober 2018

Direktion:

Edvard Poul Bjørn

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i AEB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AEB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 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 revisors 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 9. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristiansen Veng
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34298

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. JULI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.404.990	536.293
Af- og nedskrivninger.....		-349.965	-113.460
DRIFTSRESULTAT		1.055.025	422.833
Andre finansielle indtægter.....		783	0
Andre finansielle omkostninger.....		-503.258	-315.129
RESULTAT FØR SKAT		552.550	107.704
Skat af årets resultat.....	1	-121.734	-23.688
ÅRETS RESULTAT		430.816	84.016
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		430.816	84.016
I ALT		430.816	84.016

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		30.522.670	20.828.401
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		191.333	247.333
Materielle anlægsaktiver.....	2	30.714.003	21.075.734
ANLÆGSAKTIVER.....		30.714.003	21.075.734
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.978	0
Udskudte skatteaktiver.....		73.148	43.500
Andre tilgodehavender.....		9.288	283.375
Periodeafgrænsningsposter.....		116.882	95.746
Tilgodehavender.....		202.296	422.621
Likvide beholdninger.....		4.721.292	5.010.078
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.923.588	5.432.699
AKTIVER.....		35.637.591	26.508.433
PASSIVER			
Selskabskapital.....		550.000	50.000
Overført overskud.....		514.832	84.016
EGENKAPITAL.....	3	1.064.832	134.016
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.322.010	11.907.864
Anden gæld.....		593.049	416.949
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	18.915.059	12.324.813
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	635.660	419.231
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		14.100.085	8.600.085
Selskabsskat.....		218.673	67.188
Anden gæld.....		621.838	4.928.873
Periodeafgrænsningsposter.....		81.444	34.227
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.657.700	14.049.604
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		34.572.759	26.374.417
PASSIVER.....		35.637.591	26.508.433
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	151.382	67.188	
Regulering af udskudt skat.....	-29.648	-43.500	
	121.734	23.688	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2
Kostpris 1. august 2017.....	20.909.194	280.000	
Tilgang.....	9.945.799	0	
Kostpris 31. juli 2018.....	30.854.993	280.000	
Af- og nedskrivninger 1. august 2017.....	80.793	32.667	
Årets afskrivninger	251.530	56.000	
Af- og nedskrivninger 31. juli 2018.....	332.323	88.667	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2018.....	30.522.670	191.333	

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. august 2017.....	50.000	84.016	134.016	
Kapitalforhøjelse.....	500.000		500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		430.816	430.816	
Egenkapital 31. juli 2018.....	550.000	514.832	1.064.832	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/8 2017 gæld i alt	31/7 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.327.095	18.957.670	635.660	16.022.060	
Anden gæld.....	416.949	593.049	0	0	
	12.744.044	19.550.719	635.660	16.022.060	

Eventualposter mv.
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AEB Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

5

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016/17: 1)

6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AEB Ejendomme ApS for 2017/18 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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 salgsomkostninger 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 salgsomkostninger 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.