



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 2018 - 31. JULI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. december 2019

---

Edvard Bjørn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. august 2018 - 31. juli 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AEB Ejendomme ApS Asavænget 26 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 38 02 05 52
	Stiftet: 20. september 2016
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. august 2018 - 31. juli 2019
<b>Direktion</b>	Edvard Poul Bjørn
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019.

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 29. november 2019

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 2018 - 31. juli 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 29. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristiansen Veng  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34298

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets 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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.923.440</b>	<b>1.404.990</b>
Personaleomkostninger.....	1	-217.371	0
Af- og nedskrivninger.....		-375.522	-349.965
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.330.547</b>	<b>1.055.025</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.500	783
Andre finansielle omkostninger.....		-610.816	-503.258
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>722.231</b>	<b>552.550</b>
Skat af årets resultat.....	2	-158.892	-121.734
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>563.339</b>	<b>430.816</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		563.339	430.816
<b>I ALT</b> .....		<b>563.339</b>	<b>430.816</b>

## BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		30.794.098	30.522.670
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		135.333	191.333
Indretning af lejede lokaler.....		155.308	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>31.084.739</b>	<b>30.714.003</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.084.739</b>	<b>30.714.003</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		25.000	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>25.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.960	2.978
Udskudte skatteaktiver.....		112.284	73.148
Andre tilgodehavender.....		5.000	9.288
Periodeafgrænsningsposter.....		90.362	116.882
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>218.606</b>	<b>202.296</b>
Likvide beholdninger.....		2.150.351	4.721.292
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.393.957</b>	<b>4.923.588</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.478.696</b>	<b>35.637.591</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		550.000	550.000
Overført overskud.....		1.078.172	514.832
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.628.172</b>	<b>1.064.832</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.639.619	18.322.010
Selskabsskat.....		198.028	151.382
Anden gæld.....		613.484	593.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>18.451.131</b>	<b>19.066.441</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	693.792	635.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		248.503	171.624
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		12.168.644	14.100.085
Selskabsskat.....		151.371	67.188
Anden gæld.....		67.725	450.317
Periodeafgrænsningsposter.....		69.358	81.444
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.399.393</b>	<b>15.506.318</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>31.850.524</b>	<b>34.572.759</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.478.696</b>	<b>35.637.591</b>
Eventualposter mv.	6		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	14.568	0	
Pensioner.....	200.000	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	169	0	
Andre personaleomkostninger.....	2.634	0	
	<b>217.371</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	198.028	151.382	
Regulering af udskudt skat.....	-39.136	-29.648	
	<b>158.892</b>	<b>121.734</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. august 2018.....	30.854.993	280.000	0
Tilgang.....	584.306	0	161.952
<b>Kostpris 31. juli 2019.....</b>	<b>31.439.299</b>	<b>280.000</b>	<b>161.952</b>
Af- og nedskrivninger 1. august 2018.....	332.323	88.667	0
Årets afskrivninger .....	312.878	56.000	6.644
<b>Af- og nedskrivninger 31. juli 2019.....</b>	<b>645.201</b>	<b>144.667</b>	<b>6.644</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2019.....</b>	<b>30.794.098</b>	<b>135.333</b>	<b>155.308</b>
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. august 2018.....	550.000	514.833	1.064.833
Forslag til resultatdisponering.....		563.339	563.339
<b>Egenkapital 31. juli 2019.....</b>	<b>550.000</b>	<b>1.078.172</b>	<b>1.628.172</b>

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	31/7 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/7 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	18.333.411	693.792	15.228.474	18.957.670	635.660
Selskabsskat.....	198.028	0	0	151.382	0
Anden gæld.....	613.484	0	0	593.049	0
	<b>19.144.923</b>	<b>693.792</b>	<b>15.228.474</b>	<b>19.702.101</b>	<b>635.660</b>

**Eventualposter mv.**

6

**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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AEB Ejendomme ApS for 2018/19 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler 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 %
Indretning af lejede lokaler.....	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.

## 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 nettosalgspris 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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