



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 2019 - 31. JULI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 21. oktober 2020

Edvard Bjørn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. august 2019 - 31. juli 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AEB Ejendomme ApS Asavænget 26 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 38 02 05 52
	Stiftet: 20. september 2016
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. august 2019 - 31. juli 2020
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 2019 - 31. juli 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020.

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 21. oktober 2020

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 2019 - 31. juli 2020 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 forpligtede 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 21. oktober 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.926.604	1.923.440
Personaleomkostninger.....	1	-787.083	-217.371
Af- og nedskrivninger.....		-439.832	-375.522
Andre driftsomkostninger.....		-70.442	0
DRIFTSRESULTAT		629.247	1.330.547
Andre finansielle indtægter.....		2.511	2.500
Andre finansielle omkostninger.....		-535.429	-610.816
RESULTAT FØR SKAT		96.329	722.231
Skat af årets resultat.....	2	-16.793	-158.892
ÅRETS RESULTAT		79.536	563.339
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		79.536	563.339
I ALT		79.536	563.339

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		29.992.006	30.794.098
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		400.501	135.333
Indretning af lejede lokaler.....		122.918	155.308
Materielle anlægsaktiver.....	3	30.515.425	31.084.739
ANLÆGSAKTIVER.....		30.515.425	31.084.739
Råvarer og hjælpematerialer.....		15.000	25.000
Varebeholdninger.....		15.000	25.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		186.057	10.960
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		251.430	0
Udskudte skatteaktiver.....		168.920	112.284
Andre tilgodehavender.....		28.116	5.000
Periodeafgrænsningsposter.....		61.749	90.362
Tilgodehavender.....		696.272	218.606
Likvide beholdninger.....		397.212	2.150.351
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.108.484	2.393.957
AKTIVER.....		31.623.909	33.478.696
PASSIVER			
Selskabskapital.....		550.000	550.000
Overført overskud.....		1.157.708	1.078.172
EGENKAPITAL.....	4	1.707.708	1.628.172
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.329.349	17.639.619
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		73.429	198.028
Anden gæld.....		573.100	613.484
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	16.975.878	18.451.131
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	897.156	845.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		304.829	248.503
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		11.601.735	12.168.644
Anden gæld.....		71.605	67.725
Periodeafgrænsningsposter.....		64.998	69.358
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.940.323	13.399.393
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		29.916.201	31.850.524
PASSIVER.....		31.623.909	33.478.696
Eventualposter mv.	6		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Løn og gager.....	563.166	14.568	
Pensioner.....	200.000	200.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.596	169	
Andre personaleomkostninger.....	20.321	2.634	
	787.083	217.371	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.429	198.028	
Regulering af udskudt skat.....	-56.636	-39.136	
	16.793	158.892	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. august 2019.....	31.439.299	280.000	161.952
Tilgang.....	324.141	354.539	0
Afgang.....	-825.000	0	0
Kostpris 31. juli 2020.....	30.938.440	634.539	161.952
Af- og nedskrivninger 1. august 2019.....	645.201	144.667	6.644
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-16.838	0	0
Årets afskrivninger	318.071	89.371	32.390
Af- og nedskrivninger 31. juli 2020.....	946.434	234.038	39.034
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2020.....	29.992.006	400.501	122.918
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. august 2019.....	550.000	1.078.172	1.628.172
Forslag til resultatdisponering.....		79.536	79.536
Egenkapital 31. juli 2020.....	550.000	1.157.708	1.707.708

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/7 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/7 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	17.028.477	699.128	13.881.457	18.333.411	693.792
Skyldigt sambeskatningsbidrag.	271.457	198.028	0	349.399	151.371
Anden gæld.....	573.100	0	0	613.484	0
	17.873.034	897.156	13.881.457	19.296.294	845.163

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 2019/20 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.

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.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.