



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 2020 - 31. JULI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 27. oktober 2021

Edvard Poul Bjørn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. august 2020 - 31. juli 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

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 2020 - 31. juli 2021
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 2020 - 31. juli 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021.

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 6. oktober 2021

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 2020 - 31. juli 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 6. oktober 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.002.871	1.926.604
Personaleomkostninger.....	1	-616.822	-787.083
Af- og nedskrivninger.....		-479.367	-439.832
Andre driftsomkostninger.....		0	-70.442
DRIFTSRESULTAT		906.682	629.247
Andre finansielle indtægter.....		2.500	2.511
Andre finansielle omkostninger.....		-485.585	-535.429
RESULTAT FØR SKAT		423.597	96.329
Skat af årets resultat.....	2	-93.471	-16.793
ÅRETS RESULTAT		330.126	79.536
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		330.126	79.536
I ALT		330.126	79.536

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		29.771.779	29.992.006
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		273.593	400.501
Indretning af lejede lokaler.....		90.528	122.918
Materielle anlægsaktiver.....	3	30.135.900	30.515.425
ANLÆGSAKTIVER.....		30.135.900	30.515.425
Råvarer og hjælpematerialer.....		6.000	15.000
Varebeholdninger.....		6.000	15.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		69.540	186.057
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	251.430
Udskudte skatteaktiver.....		207.259	168.920
Andre tilgodehavender.....		0	28.114
Periodeafgrænsningsposter.....		51.360	61.749
Tilgodehavender.....		328.159	696.270
Likvide beholdninger.....		501.171	397.214
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		835.330	1.108.484
AKTIVER.....		30.971.230	31.623.909
PASSIVER			
Selskabskapital.....		550.000	550.000
Overført overskud.....		1.487.834	1.157.708
EGENKAPITAL.....		2.037.834	1.707.708
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.618.975	16.329.349
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		131.810	73.429
Deposita.....		581.465	573.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	16.332.250	16.975.878
Gæld til realkreditinstitutter.....		711.143	699.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.296	304.829
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		11.526.549	11.601.735
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		73.429	198.028
Anden gæld.....		193.481	111.963
Periodeafgrænsningsposter.....		31.248	24.640
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.601.146	12.940.323
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.933.396	29.916.201
PASSIVER.....		30.971.230	31.623.909
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. august 2020.....	550.000	1.157.708	1.707.708
Forslag til resultatdisponering.....		330.126	330.126
Egenkapital 31. juli 2021.....	550.000	1.487.834	2.037.834

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	413.243	563.166		
Pensioner.....	200.000	200.000		
Andre omkostninger til social sikring.....	3.579	3.596		
Andre personaleomkostninger.....	0	20.321		
	616.822	787.083		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	131.810	73.429		
Regulering af udskudt skat.....	-38.339	-56.636		
	93.471	16.793		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. august 2020.....	30.938.440	634.539	161.952	
Tilgang.....	99.842	0	0	
Kostpris 31. juli 2021.....	31.038.282	634.539	161.952	
Af- og nedskrivninger 1. august 2020.....	946.434	234.038	78.068	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	-39.034	
Årets afskrivninger	320.069	126.908	32.390	
Af- og nedskrivninger 31. juli 2021.....	1.266.503	360.946	71.424	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2021.....	29.771.779	273.593	90.528	
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/7 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/7 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.330.118	711.143	13.117.767	17.028.477
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	205.239	73.429	0	271.457
Deposita.....	581.465	0	0	573.100
	17.116.822	784.572	13.117.767	17.873.034

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 14 tkr. i opsigelsesperioden.

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 16.330 tkr. har virksomheden stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 29.772 tkr. pr. 31. juli 2021.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AEB Ejendomme ApS for 2020/21 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

Nettoomsætning ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger til udlejningsejendomme samt varekøb.

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 samt amortisering vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealisationsværdien 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 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.

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.