

Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS

Vesterhåb 23
8300 Odder

CVR.nr.: 39 17 82 14

ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
14. marts 2024

Rune Østerbol Aaby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	5.
Balance pr. 31/12 2023	6.
Noter	8.

Addo Sign identifikationsnummer: 5dc4710d-140e-47fc-8aac-5e9da5654c3a

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS
Vesterhåb 23
8300 Odder

CVR.nr.: 39 17 82 14

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 13/12 2017

Direktion

Rune Østerbol Aaby

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 14. marts 2024

Direktion

.....
Rune Østerbol Aaby

Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	1.137.157	4.150.659
1 Personalemkostninger	-374.154	-2.156.661
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-531.265	-502.318
2 Andre driftsomkostninger	-68.588	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	163.150	1.491.680
Andre finansielle indtægter	280	25.732
Andre finansielle omkostninger	-215.100	-235.939
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-51.671	1.281.473
3 Skat af årets resultat	11.185	-284.837
ÅRETS RESULTAT	-40.486	996.636
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-40.486	996.636
I ALT	-40.486	996.636

Addo Sign identifikationsnummer: 5dc4710d-140e-47fc-8aac-5e9da5654c3a

Balance pr. 31/12 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Goodwill	300.000	450.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	300.000	450.000
Grunde og bygninger	8.413.155	8.764.848
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	124.796	0
Materielle anlægsaktiver i alt	8.537.951	8.764.848
Øvrige finansielle anlægsaktiver	100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	100.000	100.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.937.951	9.314.848
Andre tilgodehavender	49.772	26.861
Tilgodehavender i alt	49.772	26.861
Likvide beholdninger	355.771	730.342
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	405.543	757.203
AKTIVER I ALT	9.343.494	10.072.051

Addo Sign identifikationsnummer: 5dc4710d-140e-47fc-8aac-5e9da5654c3a

Balance pr. 31/12 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.782.780	1.823.266
EGENKAPITAL I ALT	1.832.780	1.873.266
4 Gæld til kreditinstitutter	4.628.975	4.891.354
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.628.975	4.891.354
4 Kortfristet del af langfristet gæld	587.529	608.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.189.136	2.311.359
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	105.074	387.573
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.881.739	3.307.431
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	7.510.714	8.198.785
PASSIVER I ALT	9.343.494	10.072.051
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Hovedaktivitet		
8 Anvendt regnskabspraksis		

Addo Sign identifikationsnummer: 5dc4710d-140e-47fc-8aac-5e9da5654c3a

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger	2023	2022
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>2</u>	<u>2</u>
Gager og lønninger	374.154	2.156.661
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	374.154	2.156.661
Note 2 - Særlige poster	2023	2022
Tilbageførsel af coronakompensation	<u>68.588</u>	
Note 3 - Skat	2023	2022
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	11.726	301.620
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-22.911</u>	<u>-16.783</u>
	-11.185	284.837
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser	2023	2022
Anlægs lån bank	3.342.238	3.528.748
Anlægs lån pantebrev	844.407	920.550
Totalkredit	<u>1.029.859</u>	<u>1.050.555</u>
Gæld i alt	5.216.504	5.499.853
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-587.529</u>	<u>-608.499</u>
Langfristet gæld	4.628.975	4.891.354
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>0</u>	<u>243.865</u>

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Aaby & Co Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

NOTER

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.635 tkr. Har virksomheden stillet pant på nominelt 3.900tkr med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi udgør . Tkr. Pr. 31.12.23

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 1.004 tkr. Har virksomheden stillet pant på nominelt 1.500 tkr. med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld for pengeinstitutter har virksomheden yderligere stillet virksomhedspant på nominelt 1.000 tkr. Virksomhedspant omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssigeværdi på balancedagen udgør:

Goodwill .

Note 7 - Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive restaurationsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

For det kommende år forventes en positiv udvikling i såvel omsætning som resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note 8 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og

NOTER

aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver mv. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages og betingelserne er opfyldt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

NOTER

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

De immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Immaterielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabs-

NOTER

mæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Goodwill opgøres på overtagelsestidspunktet som forskellen mellem kostprisen for virksomhedsovertagelsen og den overtagende virksomheds andel af dagsværdien af de overtagede, identificerbare aktiver og forpligtelser.

Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden vurderes ud fra den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

De immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	5 år
----------	------

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

NOTER

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	20 år	0 %
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, der ikke indregnes som kapitalandele, indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

NOTER

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



MitID

 The signatory has name and address protection with MitID. The signatory has identified him/herself with MitID and the name below is applied by the sender.

Rune Østerbol Aaby
1f5c0ba5-f4fa-44e3-bdd2-edb1417ce915 2024-06-19 10:45:30Z

Dokumenter i transaktionen

Oplysningsskema 2023 for Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS.pdf	SHA256:
Referat generalforsamling 2023 for Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS.pdf	SHA256:
Årsrapport 2023 for Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS.pdf	SHA256:
Bilag til oplysningsskema 2023 for Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS.pdf	SHA256:

Addo Sign identifikationsnummer: 5dc4710d-140e-47fc-8aac-5e9da5654c3a



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.