

**AE Ejendomme 2018 ApS**  
Nygade 19, 6920 Videbæk

**CVR-nr. 39 64 09 10**

**Årsrapport**

**1. februar 2021 - 31. januar 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2022

---

Anders Elkjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. februar 2021 - 31. januar 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022 for AE Ejendomme 2018 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 14. juli 2022

### Direktion

Anders Elkjær  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i AE Ejendomme 2018 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for AE Ejendomme 2018 ApS for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Videbæk, den 14. juli 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AE Ejendomme 2018 ApS Nygade 19 6920 Videbæk
	Telefon: 97171644
	CVR-nr.: 39 64 09 10
	Stiftet: 1. juni 2018
	Hjemsted: Videbæk
	Regnskabsår: 1. februar 2021 - 31. januar 2022 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Anders Elkjær, Direktør
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjejlevej 16 6920 Videbæk
<b>Modervirksomhed</b>	AE AF 2015 Holding ApS CVR nr. 36 49 81 02

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af at erhverve fast ejendom til udlejning og øvrige aktiviteter forbundet med køb og salg af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.948.421 kr. mod 2.768.819 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.243.465 kr. mod 1.068.904 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AE Ejendomme 2018 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udsendt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AE Ejendomme 2018 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.948.421</b>	<b>2.768.819</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-845.433	-815.501
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.102.988</b>	<b>1.953.318</b>
Andre finansielle indtægter	0	75
1 Øvrige finansielle omkostninger	-508.706	-621.348
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.594.282</b>	<b>1.332.045</b>
Skat af årets resultat	-350.817	-263.141
<b>Årets resultat</b>	<b>1.243.465</b>	<b>1.068.904</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.243.465	1.068.904
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.243.465</b>	<b>1.068.904</b>

## Balance 31. januar

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>26.490.897</u>	<u>25.549.080</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.490.897</u>	<u>25.549.080</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.490.897</u></b>	<b><u>25.549.080</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	287.146	196.101
	Periodeafgrænsningsposter	<u>169.158</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>456.304</u>	<u>196.101</u>
	Likvide beholdninger	<u>332.574</u>	<u>811.307</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>788.878</u></b>	<b><u>1.007.408</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.279.775</u></b>	<b><u>26.556.488</u></b>

## Balance 31. januar

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.703.994	2.460.529
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.753.994</b>	<b>2.510.529</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	36.257	42.038
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>36.257</b>	<b>42.038</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.188.156	10.721.030
Deposita	21.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.045.024	4.804.734
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.254.180	15.525.764
Kortfristet del af langfristet gæld	560.000	580.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	455.250	114.584
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.856.246	6.725.785
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	356.598	291.368
Anden gæld	655.704	577.686
Periodeafgrænsningsposter	344.546	188.734
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.235.344	8.478.157
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.489.524</b>	<b>24.003.921</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.279.775</b>	<b>26.556.488</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 4 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. februar 2020	50.000	1.391.625	1.441.625
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.068.904	1.068.904
Egenkapital 1. februar 2021	50.000	2.460.529	2.510.529
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.243.465	1.243.465
	<b>50.000</b>	<b>3.703.994</b>	<b>3.753.994</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	508.706	621.348
	<b>508.706</b>	<b>621.348</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. februar 2021	27.030.385	26.633.235
Tilgang i årets løb	1.787.250	397.150
<b>Kostpris 31. januar 2022</b>	<b>28.817.635</b>	<b>27.030.385</b>
Af- og nedskrivninger 1. februar 2021	-1.481.305	-665.804
Årets afskrivninger	-845.433	-815.501
<b>Af- og nedskrivninger 31. januar 2022</b>	<b>-2.326.738</b>	<b>-1.481.305</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2022</b>	<b>26.490.897</b>	<b>25.549.080</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, 10.748 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2022 udgør 20.668 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.051 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. statusdagen udgør 17.054 t.kr.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AE AF 2015 Holding ApS, CVR-nr. 36498102 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 4. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets årsopgørelse.