

AE Ejendomme 2018 ApS
Nygade 19, 6920 Videbæk

CVR-nr. 39 64 09 10

Årsrapport

1. februar 2023 - 31. januar 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2024

Anders Elkjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. februar 2023 - 31. januar 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 3. juli 2024

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 2023 - 31. januar 2024 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 revisoreres 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.

Herning, den 3. juli 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet

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 - 31. januar

Direktion

Anders Elkjær, Direktør

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Modervirksomhed

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 3.896.882 kr. mod 2.736.758 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.309.175 kr. mod 1.020.330 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 udskudt 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 sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Tilgodehavender

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

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	3.896.882	2.736.758
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.120.109	-906.321
Driftsresultat	2.776.773	1.830.437
Andre finansielle indtægter	2.165.220	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-663.920	-522.287
Resultat før skat	4.278.073	1.308.150
Skat af årets resultat	-968.898	-287.820
Årets resultat	3.309.175	1.020.330
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.309.175	1.020.330
Disponeret i alt	3.309.175	1.020.330

Balance 31. januar

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	28.829.058	28.552.277
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	481.750	604.750
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.310.808</u>	<u>29.157.027</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.310.808</u>	<u>29.157.027</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>924.659</u>	<u>769.386</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>924.659</u>	<u>769.386</u>
	Likvide beholdninger	<u>781.209</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.705.868</u>	<u>769.386</u>
	Aktiver i alt	<u>31.016.676</u>	<u>29.926.413</u>

Balance 31. januar

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.033.499	4.724.324
Egenkapital i alt		<u>8.083.499</u>	<u>4.774.324</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		82.931	18.167
Hensatte forpligtelser i alt		<u>82.931</u>	<u>18.167</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	9.630.790
Deposita		21.000	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.601.875	5.509.654
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.622.875</u>	<u>15.161.444</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		0	565.000
Gæld til pengeinstitutter		0	44.609
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.086	232.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.432.635	7.763.363
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		904.134	305.910
Anden gæld		549.023	803.722
Periodeafgrænsningsposter		259.493	250.393
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.227.371</u>	<u>9.972.478</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.850.246</u>	<u>25.133.922</u>
Passiver i alt		<u>31.016.676</u>	<u>29.926.413</u>

1 Særlige poster

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. februar 2022	50.000	3.703.994	3.753.994
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.020.330	1.020.330
Egenkapital 1. februar 2023	50.000	4.724.324	4.774.324
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.309.175	3.309.175
	50.000	8.033.499	8.083.499

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Indtægter:		
Kursgevinst indfrielse af lån	2.165.220	0
	<u>2.165.220</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	2.165.220	0
Resultat af særlige poster netto	<u>2.165.220</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	663.920	522.287
	<u>663.920</u>	<u>522.287</u>

3. Grunde og bygninger

Kostpris 1. februar 2023	31.775.086	28.817.635
Tilgang i årets løb	1.273.890	2.957.451
Kostpris 31. januar 2024	<u>33.048.976</u>	<u>31.775.086</u>
Af- og nedskrivninger 1. februar 2023	-3.222.809	-2.326.738
Årets afskrivninger	-997.109	-896.071
Af- og nedskrivninger 31. januar 2024	<u>-4.219.918</u>	<u>-3.222.809</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2024	<u>28.829.058</u>	<u>28.552.277</u>

Noter

	<u>31/1 2024</u>	<u>31/1 2023</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. februar 2023	615.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>615.000</u>
Kostpris 31. januar 2024	<u>615.000</u>	<u>615.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. februar 2023	-10.250	0
Årets afskrivninger	<u>-123.000</u>	<u>-10.250</u>
Af- og nedskrivninger 31. januar 2024	<u>-133.250</u>	<u>-10.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2024	<u>481.750</u>	<u>604.750</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.551 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. statusdagen udgør 28.829 t.kr.

6. 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 er administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets årsrapport.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Elkjær

Direktør

ID: 846a9f4c-6ba3-4f90-b943-5d8d5cf11446

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 14:42:00

Underskrevet med MitID



Ole Jespersen-Skree

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Jespersen-Skree

Revisor

ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 17:27:13

Underskrevet med MitID



Anders Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Elkjær

Dirigent

ID: 846a9f4c-6ba3-4f90-b943-5d8d5cf11446

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 15:04:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 80aeebnXHKm251925126

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.