

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

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

**Årsrapport**

**1. februar 2019 - 31. januar 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2020.

---

Anders Elkjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |             |
| Ledelsespåtegning                                    | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab      | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                             |             |
| Selskabsoplysninger                                  | 3           |
| Ledelsesberetning                                    | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. februar 2019 - 31. januar 2020</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 5           |
| Resultatopgørelse                                    | 9           |
| Balance  | 10          |
| Noter  | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 12. juni 2020

### 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 2019 - 31. januar 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 12. juni 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Jespersen-Skree**

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | AE Ejendomme 2018 ApS<br>Nygade 19<br>6920 Videbæk                                      |
|                  | Telefon: 97171644   |
|                  | CVR-nr.: 39 64 09 10  |
|                  | Stiftet: 1. juni 2018   |
|                  | Hjemsted: Videbæk   |
|                  | Regnskabsår: 1. februar 2019 - 31. januar 2020<br>2. regnskabsår                        |
| <b>Direktion</b> | Anders Elkjær, Direktør   |
| <b>Revisor</b>   | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Hjejlevej 16<br>6920 Videbæk |

## **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 2.667.810 kr. mod 279.412 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.273.042 kr. mod 118.583 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 nettoomsætning, 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 fremadrettet 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.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 25 år    | 0 %       |

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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

Udskudt skat er skatten af alle 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 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                       | 1/2 2019<br>- 31/1 2020 | 1/6 2018<br>- 31/1 2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>2.667.810</b>        | <b>279.412</b>          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -546.873                | -118.931                |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>2.120.937</b>        | <b>160.481</b>          |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -488.840                | -6.628                  |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>1.632.097</b>        | <b>153.853</b>          |
| Skat af årets resultat                            | -359.055                | -35.270                 |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>1.273.042</b>        | <b>118.583</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                         |                         |
| Overføres til overført resultat                   | 1.273.042               | 118.583                 |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>1.273.042</b>        | <b>118.583</b>          |

## Balance 31. januar

---

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2020</u>              | <u>2019</u>             |
|--------------------------|---|--------------------------|-------------------------|
| Note                     |   |                          |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                          |                         |
| 2                        | Grunde og bygninger                         | <u>25.967.431</u>        | <u>6.333.084</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>25.967.431</u>        | <u>6.333.084</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>25.967.431</u></b> | <b><u>6.333.084</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                          |                         |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 265.632                  | 0                       |
|                          | Andre tilgodehavender                       | <u>0</u>                 | <u>116.586</u>          |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>265.632</u>           | <u>116.586</u>          |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>0</u>                 | <u>7.812</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>265.632</u></b>    | <b><u>124.398</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>26.233.063</u></b> | <b><u>6.457.482</u></b> |

## Balance 31. januar

| <b>Passiver</b>               |  | 2020                     | 2019                    |
|-------------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| Note                          |  | <u>          </u>        | <u>          </u>       |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                         |
|                               | Virksomhedskapital                       | 50.000                   | 50.000                  |
| 3                             | Overført resultat                        | 1.391.625                | 118.583                 |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>1.441.625</u></b>  | <b><u>168.583</u></b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 70.265                   | 12.082                  |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>70.265</u></b>     | <b><u>12.082</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                         |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 11.295.060               | 0                       |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 0                        | 4.800.000               |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 4.409.652                | 0                       |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>15.704.712</u>        | <u>4.800.000</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 569.000                  | 0                       |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                | 6.934.044                | 0                       |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 118.507                  | 5.001                   |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 744.946                  | 1.448.628               |
|                               | Selskabsskat                             | 300.872                  | 23.188                  |
|                               | Anden gæld                               | 284.164                  | 0                       |
|                               | Periodeafgrænsningsposter                | 64.928                   | 0                       |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>9.016.461</u>         | <u>1.476.817</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>24.721.173</u></b> | <b><u>6.276.817</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>26.233.063</u></b> | <b><u>6.457.482</u></b> |

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### 5 Eventualposter

## Noter

|  | 1/2 2019<br>- 31/1 2020 | 1/6 2018<br>- 31/1 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                         |                         |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 86.464                  | 0                       |
| Andre finansielle omkostninger                     | 402.376                 | 6.628                   |
|  | <b>488.840</b>          | <b>6.628</b>            |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                      |                         |                         |
| Kostpris 1. februar 2019                           | 6.452.015               | 6.047.015               |
| Tilgang i årets løb                                | 20.181.220              | 405.000                 |
| <b>Kostpris 31. januar 2020</b>                    | <b>26.633.235</b>       | <b>6.452.015</b>        |
| Af- og nedskrivninger 1. februar 2019              | -118.931                | 0                       |
| Årets afskrivninger                                | -546.873                | -118.931                |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. januar 2020</b>       | <b>-665.804</b>         | <b>-118.931</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2020</b>       | <b>25.967.431</b>       | <b>6.333.084</b>        |
| <b>3. Overført resultat</b>                        |                         |                         |
| Overført resultat 1. februar 2019                  | 118.583                 | 0                       |
| Årets overførte overskud eller underskud           | 1.273.042               | 118.583                 |
|  | <b>1.391.625</b>        | <b>118.583</b>          |

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, 12.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2020 udgør 19.812 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. statusdagen udgør 25.967 t.kr.

## Noter

---

### 5. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets årsopgørelse.