

# AEB Ejendomme ApS

Trymsvej 12, 8920 Randers NV  
CVR-nr. 38 02 05 52

Årsrapport 2024/25

1. august - 31. juli

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 26. november 2025

---

Edvard Poul Bjørn

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 87 10 63 00  
Randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. august 2024 - 31. juli 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**            AEB Ejendomme ApS  
Trymsvej 12  
8920 Randers NV

CVR-nr.:            38 02 05 52  
Stiftet:            20. september 2016  
Kommune:        Randers  
Regnskabsår:    1. august 2024 - 31. juli 2025

**Direktion**            Edvard Poul Bjørn

**Revisor**            BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
8900 Randers C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025.

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 26. november 2025

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 2024 - 31. juli 2025 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 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 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 26. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten K. 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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.756.819</b>	<b>1.432.937</b>
Personaleomkostninger	1	-628.797	-616.692
Af- og nedskrivninger		-288.207	-339.506
<b>Driftsresultat</b>		<b>839.815</b>	<b>476.739</b>
Andre finansielle indtægter		3.500	4.500
Øvrige finansielle omkostninger		-439.347	-531.775
<b>Resultat før skat</b>		<b>403.968</b>	<b>-50.536</b>
Skat af årets resultat	2	-89.328	11.117
<b>Årets resultat</b>		<b>314.640</b>	<b>-39.419</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		314.640	-39.419
<b>I alt</b>		<b>314.640</b>	<b>-39.419</b>

## Balance 31. juli

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		21.323.108	21.573.866
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		228.074	33.583
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>21.551.182</b>	<b>21.607.449</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.551.182</b>	<b>21.607.449</b>
Råvarer og hjælpematerialer		6.000	6.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>6.000</b>	<b>6.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.675	438.578
Udskudte skatteaktiver		200.787	176.321
Periodeafgrænsningsposter		0	9.743
<b>Tilgodehavender</b>		<b>277.462</b>	<b>624.642</b>
Likvide beholdninger		1.539.584	2.507.752
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.823.046</b>	<b>3.138.394</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.374.228</b>	<b>24.745.843</b>

## Balance 31. juli

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		550.000	550.000
Overført resultat		5.813.218	5.498.578
<b>Egenkapital</b>		<b>6.363.218</b>	<b>6.048.578</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.963.486	9.427.123
Skyldigt sambeskatningsbidrag		113.794	32.428
Deposita		388.396	388.396
Langfristede gældsforpligtelser	4	9.465.676	9.847.947
Obligationslån		490.373	477.819
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	47.976
Modtagne forudbetalinger fra lejere		25.179	25.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.699	502.614
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.579.338	7.422.297
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		81.583	11.771
Skyldigt sambeskatningsbidrag		32.428	254.364
Anden gæld		255.734	107.298
Kortfristede gældsforpligtelser		7.545.334	8.849.318
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.011.010</b>	<b>18.697.265</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.374.228</b>	<b>24.745.843</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2024	550.000	5.498.578	6.048.578
Forslag til resultatdisponering		314.640	314.640
<b>Egenkapital 31. juli 2025</b>	<b>550.000</b>	<b>5.813.218</b>	<b>6.363.218</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	424.925	413.222
Pensioner	200.000	200.000
Andre omkostninger til social sikring	3.872	3.470
	<b>628.797</b>	<b>616.692</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	113.794	32.428
Regulering af udskudt skat	-24.466	-43.545
	<b>89.328</b>	<b>-11.117</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. august 2024	23.210.210	315.000
Tilgang	0	231.940
<b>Kostpris 31. juli 2025</b>	<b>23.210.210</b>	<b>546.940</b>
Af- og nedskrivninger 1. august 2024	1.636.344	281.417
Årets afskrivninger	250.758	37.449
<b>Af- og nedskrivninger 31. juli 2025</b>	<b>1.887.102</b>	<b>318.866</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2025</b>	<b>21.323.108</b>	<b>228.074</b>

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	31/7 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/7 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	9.453.859	490.373	6.857.930	9.904.942
Skyldigt sambeskatningsbidrag	146.222	32.428	0	286.792
Deposita	388.396	0	0	388.396
	<b>9.988.477</b>	<b>522.801</b>	<b>6.857.930</b>	<b>10.580.130</b>

## Noter

### **5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

#### **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 administrationselskab for sambeskatningen.

### **6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 9.453 tkr. har virksomheden stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør 21.323 tkr. pr. 31. juli 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AEB Ejendomme ApS for 2024/25 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.

#### Direkte omkostninger

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### 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 af årets resultat

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.

## 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:

Bygninger	50 år	47-59 %
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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. 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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealiseringsværdien 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder indregnes efter faktureringsmetoden. Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og -betalinger.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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.