

Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS

Vesterhåb 23
8300 Odder

CVR.nr.: 39 17 82 14

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
15. maj 2023

Rune Østerbol Aaby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	5.
Balance pr. 31/12 2022	6.
Noter	8.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS
Vesterhåb 23
8300 Odder

CVR.nr.: 39 17 82 14

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 13/12 2017

Direktion

Rune Østerbol Aaby

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 15. maj 2023

Direktion

.....
Rune Østerbol Aaby

Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
1	BRUTTOFORTJENESTE	4.150.659	3.957.584
2	Personaleomkostninger	-2.156.661	-2.113.912
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-502.318</u>	<u>-516.676</u>
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	1.491.680	1.326.996
	Andre finansielle indtægter	25.732	0
	Andre finansielle omkostninger	<u>-235.939</u>	<u>-239.741</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.281.473	1.087.255
3	Skat af årets resultat	<u>-284.837</u>	<u>-239.569</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>996.636</u>	<u>847.686</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført resultat	<u>996.636</u>	<u>847.686</u>
	I ALT	<u>996.636</u>	<u>847.686</u>

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Goodwill	450.000	600.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	450.000	600.000
Grunde og bygninger	8.764.848	6.492.166
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.764.848	7.092.166
Øvrige finansielle anlægsaktiver	100.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	100.000	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.314.848	7.692.166
Varebeholdninger	0	1.155.000
Varebeholdninger i alt	0	1.155.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	62.674
Andre tilgodehavender	26.861	10.078
Tilgodehavender i alt	26.861	72.752
Likvide beholdninger	730.342	376.745
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	757.203	1.604.497
AKTIVER I ALT	10.072.051	9.296.663

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>1.823.266</u>	<u>826.630</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.873.266</u>	<u>876.630</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>4.891.354</u>	<u>4.948.469</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.891.354</u>	<u>4.948.469</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	608.499	576.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.311.359	2.145.786
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>387.573</u>	<u>749.667</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.307.431</u>	<u>3.471.564</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>8.198.785</u>	<u>8.420.033</u>
PASSIVER I ALT	<u>10.072.051</u>	<u>9.296.663</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Hovedaktivitet		
8 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

Note 1 - Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kompensation fra Statens COVID-19 hjælpepakker, herunder kompensation for faste omkostninger samt lønkompensation ved hjemsendelse af medarbejder.

Note 2 - Personaleomkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>2</u>	<u>10</u>
Gager og lønninger	2.156.661	2.113.912
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.156.661</u>	<u>2.113.912</u>

Note 3 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst	301.620	243.657
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-16.783</u>	<u>-4.088</u>
	<u>284.837</u>	<u>239.569</u>

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægs lån bank	3.528.748	3.635.285
Anlægs lån pantebrev	920.550	1.889.295
Totalkredit	<u>1.050.555</u>	<u>0</u>
Gæld i alt	5.499.853	5.524.580
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-608.499</u>	<u>-576.111</u>
Langfristet gæld	<u>4.891.354</u>	<u>4.948.469</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>243.865</u>	<u>246.472</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 administrationsselskab 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 3.900 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.765 tkr. pr. 31.12.2022

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

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

Goodwill 450.000

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 tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende 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 2022 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 varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted 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. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

NOTER

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

Finansielle poster

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 nettorealisationseværdi 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 salgspris 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 salgspris 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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 samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

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 acontoskatter.

NOTER

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.

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 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. 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.

Gældsforpligtelser

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