

# Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS

Vesterhåb 23  
8300 Odder

CVR.nr.: 39 17 82 14

## ÅRSRAPPORT 2024

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
9. maj 2025

---

Rune Østerbol Aaby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024	5.
Balance pr. 31/12 2024	6.
Noter	8.

Addo Sign identifikationsnummer: 09ec6d9c-e424-459e-bc57-2740d3a4412c

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS

Vesterhåb 23  
8300 Odder

CVR.nr.: 39 17 82 14

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

Stiftelsesdato: 13/12 2017

### Direktion

Rune Østerbol Aaby

Addo Sign identifikationsnummer: 09ec6d9c-e424-459e-bc57-2740d3a4412c

## Ledelsespåtegning

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

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 9. maj 2025

### Direktion

.....  
Rune Østerbol Aaby

## Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024

Note	2024	2023
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>285.437</b>	<b>1.137.156</b>
1 Personalemkostninger	-191.726	-374.154
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-643.817	-531.265
Andre driftsomkostninger	0	-68.588
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-550.106</b>	<b>163.149</b>
Andre finansielle indtægter	221	280
Andre finansielle omkostninger	-211.877	-215.100
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-761.762</b>	<b>-51.671</b>
2 Skat af årets resultat	167.588	11.185
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-594.174</b>	<b>-40.486</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-594.174	-40.486
<b>I ALT</b>	<b>-594.174</b>	<b>-40.486</b>

Addo Sign identifikationsnummer: 09ec6d9c-e424-459e-bc57-2740d3a4412c

**Balance pr. 31/12 2024**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Goodwill	150.000	300.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>150.000</b>	<b>300.000</b>
Grunde og bygninger	7.950.212	8.413.155
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	93.922	124.796
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.044.134</b>	<b>8.537.951</b>
Øvrige finansielle anlægsaktiver	100.000	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.294.134</b>	<b>8.937.951</b>
Andre tilgodehavender	217.360	49.772
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>217.360</b>	<b>49.772</b>
Likvide beholdninger	0	355.771
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>217.360</b>	<b>405.543</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.511.494</b>	<b>9.343.494</b>

Addo Sign identifikationsnummer: 09ec6d9c-e424-459e-bc57-2740d3a4412c

**Balance pr. 31/12 2024**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Gældskonvertering	441.219	0
Overført resultat	1.188.606	1.782.780
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.679.825</b>	<b>1.832.780</b>
<b>3</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>4.595.962</b>	<b>4.628.975</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.595.962</b>	<b>4.628.975</b>
<b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld	340.970	587.529
Gæld til kreditinstitutter	115.986	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.720.565	2.189.136
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	58.186	105.074
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.235.707</b>	<b>2.881.739</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>6.831.669</b>	<b>7.510.714</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.511.494</b>	<b>9.343.494</b>
<b>4</b> Eventualforpligtelser		
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
<b>6</b> Hovedaktivitet		
<b>7</b> Anvendt regnskabspraksis		

Addo Sign identifikationsnummer: 09ec6d9c-e424-459e-bc57-2740d3a4412c

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>2</u>	<u>2</u>
Gager og lønninger	191.726	374.154
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>191.726</b></u>	<u><b>374.154</b></u>

### Note 2 - Skat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	11.726
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-167.588</u>	<u>-22.911</u>
	<u><b>-167.588</b></u>	<u><b>-11.185</b></u>

### Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægs lån bank	3.154.632	3.342.238
Anlægs lån pantebrev	772.466	844.407
Totalkredit	<u>1.009.834</u>	<u>1.029.859</u>
Gæld i alt	4.936.932	5.216.504
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-340.970</u>	<u>-587.529</u>
Langfristet gæld	<u><b>4.595.962</b></u>	<u><b>4.628.975</b></u>

### Note 4 - 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.

### Note 5 - 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 . Tkr. Pr. 31.12.23

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

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

Goodwill

## NOTER

### **Note 6 - Hovedaktivitet**

---

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive restaurationsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

For det kommende år forventes en positiv udvikling i såvel omsætning som resultat.

#### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Note 7 - Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabets årsrapport for 2024 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 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

## NOTER

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 tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

#### Andre driftsomkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## NOTER

### 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 posterings 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 administrationselskab 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 regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

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 markedspostition og indtjeningsprofil.

De immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## NOTER

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 salgsmarkedsomkostninger 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.

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 nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## NOTER

### 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.

### 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.

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.

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 administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

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

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere



**!** Underskriveren har navne- og adressebeskyttelse med MitID. Underskriveren har identificeret sig selv med MitID, og navnet nedenfor er anvendt af afsenderen.

**Rune Aaby**  
1f5c0ba5-f4fa-44e3-bdd2-edb1417ce915 2025-06-04 16:22:53Z

## Dokumenter i transaktionen

Referat generalforsamling 2024 for Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS.pdf	SHA256:
94cdc23b893796a0ca50843dfbd30a953720dcf736132a4e63aea744502d7ef	
Bilag til oplysningskema 2024 for Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS.pdf	SHA256:
671afbb570728eef815d7dee5e7e0e5052acded71eb5b44c0f1dd1a394cd774a	
Årsrapport 2024 for Ejendomsselskabet Aaby & Co ApS.pdf	SHA256:
86058e5fca4d36a2cfba10863079dee3eea94f8883407b136cf4f18e1044cc3a	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.