

AAT Ejendomme ApS
Toftevej 4-6
8500 Grenaa
CVR-nr. 29138346

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2016

Dirigent

Navn: Jan Bo Allermann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AAT Ejendomme ApS

Toftevej 4-6

8500 Grenaa

CVR-nr.: 29138346

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Jan Bo Allermann, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for AAT Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 20.12.2016

Direktion

Jan Bo Allermann
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AAT Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AAT Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 20.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i at udleje og investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 425 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte regnskabsposter ændret ved reklassifikation.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder omkostninger til administration og ledelse, kontorholdsomkostninger samt afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra prioritets- og bankgæld mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med dets danske modervirksomhed samt alle modervirksomhedens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.015.212	2.186.395
Administrationsomkostninger		(1.737.814)	(1.281.511)
Driftsresultat		1.277.398	904.884
Andre finansielle indtægter		212.303	218.958
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(5.458)	(19.053)
Andre finansielle omkostninger		(978.867)	(880.875)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		505.376	223.914
Skat af ordinært resultat	1	(80.365)	(118.855)
Årets resultat		425.011	105.059
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		140.000	35.000
Overført resultat		285.011	70.059
		425.011	105.059

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		72.881.390	61.186.116
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	1.151.873
Materielle anlægsaktiver	2	72.881.390	62.337.989
 Anlægsaktiver		 72.881.390	 62.337.989
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.452	26.917
Udskudt skat		609.300	381.100
Andre tilgodehavender		0	817.733
Periodeafgrænsningsposter		117.408	121.732
Tilgodehavender		749.160	1.347.482
 Omsætningsaktiver		 749.160	 1.347.482
 Aktiver		 73.630.550	 63.685.471

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		20.682.296	20.397.285
Forslag til udbytte for regnskabsåret		140.000	35.000
Egenkapital		<u>20.948.296</u>	<u>20.558.285</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.903.536	3.150.718
Bankgæld		4.702.756	0
Skyldig selskabsskat		308.565	209.620
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>7.914.857</u>	<u>3.360.338</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.376.148	225.146
Bankgæld		39.441.611	37.278.209
Deposita		1.207.310	781.357
Modtagne forudbetalinger fra kunder		225.452	163.026
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.038	77.193
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.995.169	1.160.227
Skyldig selskabsskat		209.620	0
Anden gæld		238.049	81.690
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>44.767.397</u>	<u>39.766.848</u>
Gældsforpligtelser		<u>52.682.254</u>	<u>43.127.186</u>
Passiver		<u>73.630.550</u>	<u>63.685.471</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	20.397.285	35.000	20.558.285
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(35.000)	(35.000)
Årets resultat	0	285.011	140.000	425.011
Egenkapital ultimo	126.000	20.682.296	140.000	20.948.296

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	308.565	209.620
Ændring af udskudt skat	(197.400)	(70.965)
Regulering vedrørende tidligere år	(30.800)	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	(19.800)
	<u>80.365</u>	<u>118.855</u>
		Materielle anlægsakti- ver under udførelse
	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	65.489.021	1.151.873
Overførsler	1.151.873	(1.151.873)
Tilgange	13.223.043	0
Afgange	(1.525.665)	0
Kostpris ultimo	<u>78.338.272</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(4.302.905)	0
Årets afskrivninger	(1.153.977)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(5.456.882)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>72.881.390</u>	<u>0</u>

	<u>Forfald inden for 12 m^åne- der 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 m^åne- der 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 m^ånedes 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
3. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	249.858	225.146	2.903.536	1.757.455
Bankgæld	1.126.290	0	4.702.756	0
Skyldig selskabsskat	0	0	308.565	0
	<u>1.376.148</u>	<u>225.146</u>	<u>7.914.857</u>	<u>1.757.455</u>

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AAT Ny Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, er stillet ejerpantebreve i virksomhedens ejendomme for en værdi af 12.104 t.kr., pantsat for alle mellemværender.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.899 t.kr.

Selskabet har for alt mellemværende med pengeinstitut pantsat transport i lejekontrakt for i alt 250 t.kr.