

## **AAT Ejendomme ApS**

Toftevej 4 - 6

8500 Grenaa

CVR-nr. 29138346

## **Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.12.2018

### **Dirigent**

*Jan Bo Allermann*

---

Navn: Jan Bo Allermann

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

AAT Ejendomme ApS  
Toftevej 4 - 6  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 29138346

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### 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 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalsrode, den 12.12.2018

### Direktion



Jan Bo Allermann  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i AAT Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AAT Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 12.12.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

  
Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## 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 291 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.046.789</b>	<b>1.980.163</b>
Administrationsomkostninger		(552.298)	(649.382)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.494.491</b>	<b>1.330.781</b>
Andre finansielle indtægter		207.307	210.263
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(10.588)	(23.296)
Andre finansielle omkostninger		(1.320.985)	(1.084.841)
<b>Resultat før skat</b>		<b>370.225</b>	<b>432.907</b>
Skat af årets resultat	2	(79.520)	(102.141)
<b>Årets resultat</b>		<b>290.705</b>	<b>330.766</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		290.705	330.766
		<b>290.705</b>	<b>330.766</b>



**Balance pr. 30.09.2018**

	<b>Note</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger		69.991.838	71.807.832
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>69.991.838</b>	<b>71.807.832</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>69.991.838</b>	<b>71.807.832</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.340	3.629
Udskudt skat		1.036.000	868.600
Periodeafgrænsningsposter		84.464	142.803
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.163.804</b>	<b>1.015.032</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.163.804</b>	<b>1.015.032</b>
<b>Aktiver</b>		<b>71.155.642</b>	<b>72.822.864</b>

## Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		21.303.767	21.013.062
<b>Egenkapital</b>		<b>21.429.767</b>	<b>21.139.062</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.365.426	2.664.167
Bankgæld		2.287.460	3.442.756
Skyldige sambeskatningsbidrag		246.920	361.441
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>4.899.806</b>	<b>6.468.364</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.549.930	1.509.858
Bankgæld		40.487.620	40.482.935
Deposita		1.228.676	1.234.340
Modtagne forudbetalinger fra kunder		259.035	255.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		518.152	368.217
Gæld til tilknyttede virksomheder		348.567	985.005
Skyldige sambeskatningsbidrag		361.441	308.565
Anden gæld		72.648	71.286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>44.826.069</b>	<b>45.215.438</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>49.725.875</b>	<b>51.683.802</b>
<b>Passiver</b>		<b>71.155.642</b>	<b>72.822.864</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	21.013.062	21.139.062
Årets resultat	0	290.705	290.705
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>21.303.767</b>	<b>21.429.767</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.335.524	1.334.851	
	<b>1.335.524</b>	<b>1.334.851</b>	
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	246.920	361.441	
Ændring af udskudt skat	(167.400)	(259.300)	
	<b>79.520</b>	<b>102.141</b>	
		<b>Grunde og bygninger</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		78.599.565	
Tilgange		42.834	
Afgange		(523.304)	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>78.119.095</b>	
Af- og nedskrivninger primo		(6.791.733)	
Årets afskrivninger		(1.335.524)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(8.127.257)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>69.991.838</b>	
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>
	<b>for 12</b>	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>12 måneder</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	289.930	249.858	2.365.426
Bankgæld	1.260.000	1.260.000	2.287.460
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	246.920
	<b>1.549.930</b>	<b>1.509.858</b>	<b>4.899.806</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AAT Gruppen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendomme for en samlet værdi af 12.104 t.kr. samt pantsat transport i lejekontrakt for i alt 250 t.kr. imod alle mellelværende.

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve for i alt 5.616 t.kr. Desuden er der tinglyst pantsætninger til ejerforening på i alt 27 t.kr. samt Byrde Lyst på i alt 5 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.634 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, ejendoms- og administrationsomkostninger.

#### 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 samt afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger samt nedskrivninger af tilgodehavender.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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 modervirksomheder. 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klargøring 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.