



AAT Ejendomme ApS

Toftevej 4-6
8500 Grenaa
CVR-nr. 29138346

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.03.2021

Søren Christensen Volder
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.09.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AAT Ejendomme ApS

Toftevej 4-6

8500 Grenaa

CVR-nr.: 29138346

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Direktion

Søren Christensen Volder

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12.03.2021

Direktion

Søren Christensen Volder

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 01.10.2019 - 30.09.2020, 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. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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.

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 12.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Lauridsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34323

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 21.345 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende utilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af nedskrivninger på selskabets ejendomme med 20,8 mio.kr.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen. Virksomhedskapitalen forventes reableret gennem fremtidig indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har afgivet kaution over for pengeinstitut for koncernselskabers forpligtelser til pengeinstituttet. Efter balancedagen er tre af disse koncernselskaber taget under konkursbehandling. Det er endnu usikkert i hvilket omfang pengeinstituttet får et tab som følge af konkurserne. Der henvises i øvrigt til note 7.

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(18.973.966)	5.568.724
Administrationsomkostninger		(616.613)	(1.279.152)
Driftsresultat		(19.590.579)	4.289.572
Andre finansielle indtægter		0	188.962
Andre finansielle omkostninger		(926.425)	(1.199.235)
Resultat før skat		(20.517.004)	3.279.299
Skat af årets resultat	3	(828.000)	(579.330)
Årets resultat		(21.345.004)	2.699.969
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.750.000
Overført resultat		(21.345.004)	(50.031)
Resultatdisponering		(21.345.004)	2.699.969

Balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		45.000.000	62.403.394
Materielle aktiver	4	45.000.000	62.403.394
Anlægsaktiver		45.000.000	62.403.394
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.111	51.432
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.247.216
Udskudt skat		0	653.000
Andre tilgodehavender		28.032	32.268
Periodeafgrænsningsposter		170.885	77.158
Tilgodehavender		256.028	3.061.074
Likvide beholdninger		0	151.301
Omsætningsaktiver		256.028	3.212.375
Aktiver		45.256.028	65.615.769

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		(91.268)	21.253.736
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.750.000
Egenkapital		34.732	24.129.736
Udskudt skat		16.000	0
Hensatte forpligtelser		16.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		24.107.359	21.995.809
Skyldige sambeskatningsbidrag		159.000	196.330
Langfristede gældsforpligtelser	5	24.266.359	22.192.139
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	791.919	674.069
Bankgæld		17.023.090	15.910.257
Deposita		991.419	1.005.108
Modtagne forudbetalinger fra kunder		187.540	199.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		357.412	688.951
Gæld til tilknyttede virksomheder		996.920	361.441
Skyldige sambeskatningsbidrag		196.330	246.920
Anden gæld		394.307	207.757
Kortfristede gældsforpligtelser		20.938.937	19.293.894
Gældsforpligtelser		45.205.296	41.486.033
Passiver		45.256.028	65.615.769
Personaleomkostninger	1		
Af- og nedskrivninger	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	21.253.736	2.750.000	24.129.736
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.750.000)	(2.750.000)
Årets resultat	0	(21.345.004)	0	(21.345.004)
Egenkapital ultimo	126.000	(91.268)	0	34.732

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	414.255	299.364
Pensioner	52.337	38.869
Andre omkostninger til social sikring	52.011	6.867
Andre personaleomkostninger	2.442	8.638
	521.045	353.738
Antal ansatte pr. balancedagen	2	1

2 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.165.437	1.143.845
Nedskrivninger af materielle aktiver	20.823.270	0
	21.988.707	1.143.845

3 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	159.000	196.330
Ændring af udskudt skat	669.000	383.000
	828.000	579.330

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	69.465.958
Tilgange	6.601.934
Afgange	(2.016.621)
Kostpris ultimo	74.051.271
Af- og nedskrivninger primo	(7.062.564)
Årets nedskrivninger	(20.823.270)
Årets afskrivninger	(1.165.437)
Af- og nedskrivninger ultimo	(29.051.271)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.000.000

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	791.919	674.069	24.107.359	21.357.752
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	159.000	0
	791.919	674.069	24.266.359	21.357.752

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til penge- og realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve for i alt 42.677 t.kr. Desuden er der tinglyst pantsætninger til ejerforening på i alt 154 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.500 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for tilknyttede selskabers mellemværende med pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendomme for en samlet værdi af 10.533 t.kr. Tilknyttede selskabers samlede gæld udgør 19.303 t.kr. pr. balancedag.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution over for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut. Tilknyttede selskabers samlede gæld udgør 19.303 t.kr. pr. balancedag.

Efter balancedagen er tre af de selskaber, som selskabet har afgivet kaution over for taget under konkursbehandling. Deres samlede gæld hos pengeinstitutter udgør 19.303 t.kr. pr. balancedagen.

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle aktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

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 aktiver 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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.