



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

AT INVESTERING APS

C/O LUND WENTOFT HOLDING A/S, SMALLEGADE 54 1. TH., 2000 FREDERIKSBERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. april 2022

Torben Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | AT Investering ApS c/o Lund Wentoft Holding A/S, Smallegade 54 1. th. Smallegade 54 1. th. 2000 Frederiksberg |
| | CVR-nr.: 30 36 58 44 Stiftet: 26. marts 2007 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Torben Lund Larsen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AT Investering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. april 2022

Direktion:

Torben Lund Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i AT Investering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AT Investering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|----------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 296.583 | 237.732 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom..... | | 648.622 | 1.005.412 |
| DRIFTSRESULTAT | | 945.205 | 1.243.144 |
| Finansielle omkostninger..... | 1 | -119.819 | -143.938 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 825.386 | 1.099.206 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -181.585 | -241.869 |
| ÅRETS RESULTAT | | 643.801 | 857.337 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 643.801 | 857.337 |
| I ALT | | 643.801 | 857.337 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendom..... | | 8.825.000 | 7.477.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 8.825.000 | 7.477.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 8.825.000 | 7.477.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 835 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 947 | 939 |
| Tilgodehavender..... | | 947 | 1.774 |
| Likvider..... | | 76.380 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 77.327 | 1.774 |
| AKTIVER..... | | 8.902.327 | 7.478.774 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 1.491.125 | 847.324 |
| EGENKAPITAL..... | | 1.616.125 | 972.324 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 357.195 | 214.284 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 357.195 | 214.284 |
| Kreditinstitutter..... | | 4.388.208 | 4.534.520 |
| Depositum..... | | 123.900 | 124.874 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 4.512.108 | 4.659.394 |
| Kreditinstitutter..... | | 146.312 | 145.304 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 5.096 |
| Modtagne forudbetalinger..... | | 20.800 | 6.600 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 14.144 | 5.615 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 2.196.969 | 1.428.259 |
| Selskabsskat..... | | 38.674 | 27.585 |
| Anden gæld..... | | 0 | 14.313 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.416.899 | 1.632.772 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 6.929.007 | 6.292.166 |
| PASSIVER..... | | 8.902.327 | 7.478.774 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 125.000 | 847.324 | 972.324 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 643.801 | 643.801 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 125.000 | 1.491.125 | 1.616.125 |

NOTER

| | 2021 kr. | 2020 kr. | Note |
|--|----------------|--------------------------|----------|
| Finansielle omkostninger | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 32.681 | 21.872 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 87.138 | 122.066 | |
| | 119.819 | 143.938 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 38.674 | 27.585 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 142.911 | 214.284 | |
| | 181.585 | 241.869 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendom | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | | 6.471.588 | |
| Tilgang..... | | 699.378 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | | 7.170.966 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021..... | | 1.005.412 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 648.622 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... | | 1.654.034 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | | 8.825.000 | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | | 7.170.966 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Beboelse | |
| Dagsværdi 31. december 2021..... | | 8.825.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | 648.622 | |

Selskabets investeringsejendom består af en beboelsesejendom, der er beliggende i Søborg med 6 lejemål. Dagsværdien er beregnet ud fra en afkastbaseret model, opgjort på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Afkastkravet, der er benyttet til beregningen er 4,25%.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 31/12 2021 | Afdrag | Restgæld | 31/12 2020 | |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt | |
| Kreditinstitutter..... | 4.534.520 | 146.312 | 3.792.737 | 4.679.824 | |
| Depositum..... | 123.900 | 0 | 123.900 | 124.874 | |
| | 4.658.420 | 146.312 | 3.916.637 | 4.804.698 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 5 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lund Wentoft Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 6 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.535 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.825 tkr. | | | | | |
| | | | 2021 | 2020 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 7 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AT Investering ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.