

A-T Ejendomme ApS

Avntoftvej 2, 6300 Gråsten

CVR-nr. 38 18 87 55

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2018

Dirigent:

Troels K. Petersen



Indhold

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A-T Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.


Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 17. maj 2018
Direktion:



.....
Allan Clausen



.....
Troels Kock Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i A-T Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A-T Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Sønderborg, den 17. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



René Kirkegaard
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne40045

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | A-T Ejendomme ApS |
| Adresse, postnr., by | Avntoftvej 2, 6300 Gråsten |
| CVR-nr. | 38 18 87 55 |
| Hjemstedskommune | Sønderborg |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Allan Clausen Troels Kock Petersen |
| Revisor | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og al hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 57.296 kr. mod et underskud på 29.266 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 78.030 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2017 12 mdr. | 2016 2 mdr. |
|------|---|-----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste/bruttotab | 187.000 | -14.046 |
| 2 | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -86.269 | -18.144 |
| | Resultat før finansielle poster | 100.731 | -32.190 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -32.093 | -213 |
| | Resultat før skat | 68.638 | -32.403 |
| 4 | Skat af årets resultat | -11.342 | 3.137 |
| | Årets resultat | 57.296 | -29.266 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 57.296 | -29.266 |
| | | 57.296 | -29.266 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2017 | 2016 |
|------|--|------------------|----------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 3.420.957 | 344.736 |
| | | <u>3.420.957</u> | <u>344.736</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>3.420.957</u> | <u>344.736</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 22.971 | 0 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 3.137 |
| | | <u>22.971</u> | <u>3.137</u> |
| | Likvide beholdninger | 0 | 15.874 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>22.971</u> | <u>19.011</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>3.443.928</u> | <u>363.747</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 28.030 | -29.266 |
| | | <u>78.030</u> | <u>20.734</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 2.161.973 | 0 |
| | Gæld til banker | 398.430 | 330.513 |
| | | <u>2.560.403</u> | <u>330.513</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 94.497 | 0 |
| | Gæld til banker | 420.691 | 0 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 116.281 | 0 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 35.376 | 0 |
| | Deposita | 126.150 | 0 |
| | Anden gæld | 12.500 | 12.500 |
| | | <u>805.495</u> | <u>12.500</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>3.365.898</u> | <u>343.013</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>3.443.928</u> | <u>363.747</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 50.000 | -29.266 | 20.734 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 57.296 | 57.296 |
| Egenkapital 31. december 2017 | <u>50.000</u> | <u>28.030</u> | <u>78.030</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A-T Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---------------------|-------|
| Grunde og bygninger | 20 år |
|---------------------|-------|

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2017 12 mdr. | 2016 2 mdr. |
|--|-----------------|----------------------------|
| 2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 86.269 | 18.144 |
| | <u>86.269</u> | <u>18.144</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 32.093 | 213 |
| | <u>32.093</u> | <u>213</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 34.313 | -3.137 |
| Årets regulering af udskudt skat | -22.971 | 0 |
| | <u>11.342</u> | <u>-3.137</u> |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2017 | | 362.880 |
| Tilgange | | 3.162.490 |
| Kostpris 31. december 2017 | | <u>3.525.370</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | | 18.144 |
| Afskrivninger | | 86.269 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017 | | <u>104.413</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | | <u>3.420.957</u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden A-T Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.263 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.901 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 852 t.kr. er der udstedt ejerpantebreve nom. 800 t.kr.