

A-T Ejendomme ApS

Avntoftvej 2, 6300 Gråsten

CVR-nr. 38 18 87 55

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2024

Dirigent:

.....
Troels Juel Petersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A-T Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 4. marts 2024
Direktion:

.....
Allan Clausen
direktør

.....
Troels Juel Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i A-T Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A-T Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Sønderborg, den 4. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen
statsaut. revisor
mne32171

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, Direktør Troels Juel Petersen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 498.239 kr. mod et overskud på 604.706 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.422.683 kr.

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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	1.913.590	1.211.434
2	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-360.168	-307.599
	Resultat før finansielle poster	1.553.422	903.835
3	Finansielle indtægter	187.192	683.695
4	Finansielle omkostninger	-1.101.845	-812.266
	Resultat før skat	638.769	775.264
5	Skat af årets resultat	-140.530	-170.558
	Årets resultat	498.239	604.706
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	498.239	604.706
		498.239	604.706

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	21.418.872	17.678.435
		<u>21.418.872</u>	<u>17.678.435</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.418.872</u>	<u>17.678.435</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	289.375	210.139
	Andre tilgodehavender	57.913	73.624
	Periodeafgrænsningsposter	5.293	0
		<u>352.581</u>	<u>283.763</u>
	Likvide beholdninger	<u>423</u>	<u>81.355</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>353.004</u>	<u>365.118</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>21.771.876</u></u>	<u><u>18.043.553</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.372.683	1.874.444
	Egenkapital i alt	<u>2.422.683</u>	<u>1.924.444</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.724.995	11.836.980
	Gæld til banker	1.540.582	1.624.818
		<u>14.265.577</u>	<u>13.461.798</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	383.531	407.224
	Gæld til banker	1.304.065	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.214	54.029
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.534.750	1.394.429
	Skyldig sambeskatningsbidrag	219.766	238.230
	Deposita	520.965	503.715
	Periodeafgrænsningsposter	83.325	59.684
		<u>5.083.616</u>	<u>2.657.311</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.349.193</u>	<u>16.119.109</u>
	PASSIVER I ALT	<u>21.771.876</u>	<u>18.043.553</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.269.738	1.319.738
Overført via resultatdisponering	0	604.706	604.706
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.874.444	1.924.444
Overført via resultatdisponering	0	498.239	498.239
Egenkapital 31. december 2023	50.000	2.372.683	2.422.683

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A-T Ejendomme ApS for 2023 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

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
---------------------	-------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 koncernvirksomheder. 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.

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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 tabserfaringer.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 kontor-ejendomme 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.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	360.168	307.599
	<u>360.168</u>	<u>307.599</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	187.192	683.695
	<u>187.192</u>	<u>683.695</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	33.721	41.738
Renteomkostninger i øvrigt	1.068.124	770.528
	<u>1.101.845</u>	<u>812.266</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	219.766	238.230
Årets regulering af udskudt skat	-79.236	-67.672
	<u>140.530</u>	<u>170.558</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		18.633.610
Tilgange		4.100.605
Kostpris 31. december 2023		<u>22.734.215</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		955.175
Afskrivninger		360.168
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>1.315.343</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>21.418.872</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. det seneste år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.986.639	261.644	12.724.995	11.715.184
Gæld til banker	1.662.469	121.887	1.540.582	974.664
	<u>14.649.108</u>	<u>383.531</u>	<u>14.265.577</u>	<u>12.689.848</u>

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.135.780 kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 18.796.674 kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.663.115 kr. er der udstedt ejerpantebreve nom. 3.600.000 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Clausen

Direktion

På vegne af: AT Ejendomme ApS

Serienummer: 00fdfecf-c0fd-4087-9622-a4f83c908d0b

IP: 37.128.xxx.xxx

2024-03-04 15:14:05 UTC



Troels Juel Petersen

Direktion

På vegne af: AT Ejendomme ApS

Serienummer: ffc92569-753c-44fc-bdd5-bf451e2b9d27

IP: 37.128.xxx.xxx

2024-03-04 15:20:55 UTC



Troels Juel Petersen

Dirigent

På vegne af: AT Ejendomme ApS

Serienummer: ffc92569-753c-44fc-bdd5-bf451e2b9d27

IP: 37.128.xxx.xxx

2024-03-04 15:20:55 UTC



Christian Svane Christiansen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: cec9ddb2-d38a-4f55-93c8-14ffb43a5d72

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-04 15:23:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: NSA4E-8FTQO-JM482-KKXOH-IC4W1-ZJPOS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**