

Avant Ejendomme ApS

P.O. Pedersens Vej 14 A

Skejby

8200 Aarhus N

CVR-nr. 38 93 75 53

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. december 2018

Brian Thaysen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 15. september 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. september 2017 - 30. september 2018 for Avant Ejendomme 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. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. september 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 12. december 2018

Direktion

Brian Thaysen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Avant Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Avant Ejendomme ApS for regnskabsåret 15. september 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. september 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

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

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

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

Silkeborg, den 12. december 2018

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34151

Selskabsoplysninger

Selskabet

Avant Ejendomme ApS
P.O. Pedersens Vej 14 A
Skejby
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 38 93 75 53

Regnskabsperiode: 15. september 2017 - 30. september 2018

Hjemsted: Aarhus N

Direktion

Brian Thaysen, direktør

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvet 7, 1.
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Aboulevarden 67
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje erhvervsejendomme samt varetage formueforvaltning og anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 373.530, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.373.530.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Avant Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Installationer	20 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 15. september 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.288.006
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-207.213</u>
Resultat før finansielle poster		1.080.793
Finansielle indtægter		167
Finansielle omkostninger	1	<u>-591.634</u>
Resultat før skat		489.326
Skat af årets resultat	2	<u>-115.796</u>
Årets resultat		<u>373.530</u>
Overført fra overkursfond		-500.000
Overført resultat		<u>873.530</u>
		<u>373.530</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>17.890.467</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.890.467</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.890.467</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		218.348
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.654</u>
Tilgodehavender		<u>251.002</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>251.002</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.141.469</u></u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		<u>873.530</u>
Egenkapital		<u>1.373.530</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>100.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>100.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.399.593
Andre kreditinstitutter		<u>4.489.658</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>14.889.251</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	802.325
Banker		64.825
Modtagne forudbetalinger fra kunder		244.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		532.000
Selskabsskat		15.796
Anden gæld		<u>103.674</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.778.688</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.667.939</u>
Passiver i alt		<u>18.141.469</u>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 15. september 2017	500.000	500.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	-500.000	873.530	373.530
Egenkapital 30. september 2018	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>873.530</u>	<u>1.373.530</u>

Noter

	<u>2017/2018</u> kr.
1 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	32.000
Andre finansielle omkostninger	<u>559.634</u>
	<u>591.634</u>
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	15.796
Årets udskudte skat	<u>100.000</u>
	<u>115.796</u>
Skat af årets resultat fordeles således:	
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	107.652
Skatteeffekt af:	
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-2.200
Ikke aktiveret udskudt skat	10.000
Afrundinger	<u>344</u>
	<u>115.796</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 15. september 2017	0
Tilgang i årets løb	<u>18.097.680</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>18.097.680</u>
Af- og nedskrivninger 15. september 2017	0
Årets afskrivninger	<u>207.213</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>207.213</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u><u>17.890.467</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 15. september 2017</u>	<u>Gæld 30. september 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.904.678	505.085	8.584.394
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>4.786.898</u>	<u>297.240</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>15.691.576</u></u>	<u><u>802.325</u></u>	<u><u>8.584.394</u></u>

Noter

5 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brian Thaysen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Avant Denmark A/S og moderselskabet Brian Thaysen Holding ApS' forpligtelser med pengeinstituttet Vestjysk Bank A/S.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.197, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 17.890.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.300 i ovenstående grunde og bygninger, som er til sikkerhed for bankgæld.

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.”

Jens Villemann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33948794-RID:12466187

IP: 178.157.xxx.xxx

2018-12-17 18:05:51Z

NEM ID 

Brian Thaysen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-010138579772

IP: 185.149.xxx.xxx

2018-12-17 20:52:50Z

NEM ID 

Brian Thaysen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-010138579772

IP: 185.149.xxx.xxx

2018-12-17 20:52:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AUEX5-8ZL3A-1E57P-6GUUE-ZZ5JV-1CE38

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 tidsstemplet 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/validate>