

Avant Ejendomme ApS

P.O. Pedersens Vej 14 A

Skejby

8200 Aarhus N

CVR-nr. 38 93 75 53

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. februar 2021

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 1. oktober 2019 - 30. september 2020	10
Balance pr. 30. september 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 10. februar 2021

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 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 10. februar 2021

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: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Stiftet: 15. september 2017

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus N

Direktion

Brian Thaysen, direktør

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvet 7, 1.
8600 Silkeborg

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 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.071.724, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.894.968.

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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejeperioden 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 %

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 nettoprovenuet 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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.278.816	1.597.962
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-207.213</u>	<u>-207.213</u>
Resultat før finansielle poster		2.071.603	1.390.749
Finansielle omkostninger	1	<u>-687.689</u>	<u>-546.328</u>
Resultat før skat		1.383.914	844.421
Skat af årets resultat	2	<u>-312.190</u>	<u>-194.706</u>
Årets resultat		<u>1.071.724</u>	<u>649.715</u>
Foreslået udbytte		750.000	200.000
Overført resultat		<u>321.724</u>	<u>449.715</u>
		<u>1.071.724</u>	<u>649.715</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>17.476.041</u>	<u>17.683.254</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.476.041</u>	<u>17.683.254</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.476.041</u>	<u>17.683.254</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		615.117	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.472</u>	<u>29.948</u>
Tilgodehavender		<u>629.589</u>	<u>29.948</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>629.589</u>	<u>29.948</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.105.630</u></u>	<u><u>17.713.202</u></u>

Balance pr. 30. september 2020

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.644.968	1.323.245
Foreslået udbytte for regnskabsåret		750.000	200.000
Egenkapital		2.894.968	2.023.245
Hensættelse til udskudt skat		282.000	193.000
Hensatte forpligtelser i alt		282.000	193.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.840.903	9.900.401
Andre kreditinstitutter		1.071.920	4.164.999
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.912.823	14.065.400
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.034.172	829.621
Banker		206.270	234.138
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	97.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	22.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	18.482
Selskabsskat		223.190	117.502
Anden gæld		411.207	111.258
Deposita		125.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.015.839	1.431.557
Gældsforpligtelser i alt		14.928.662	15.496.957
Passiver i alt		18.105.630	17.713.202
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	500.000	1.323.244	200.000	2.023.244
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	1.071.724	750.000	1.821.724
Foreslået udbytte	0	-750.000	0	-750.000
Egenkapital 30. september 2020	500.000	1.644.968	750.000	2.894.968

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	873.530	0	1.373.530
Årets resultat	0	649.715	200.000	849.715
Foreslået udbytte	0	-200.000	0	-200.000
Egenkapital 30. september 2019	500.000	1.323.245	200.000	2.023.245

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	Note	2019/2020 kr.	2018/2019 kr.
Årets resultat		1.071.724	649.715
Reguleringer	7	1.207.092	948.247
Ændring i driftskapital	8	335.869	89.126
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.614.685	1.687.088
Renteudbetalinger og lignende		-687.689	-527.846
Pengestrømme fra ordinær drift		1.926.996	1.159.242
Betalt selskabsskat		-117.502	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.809.494	1.159.242
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-11.095.948	-490.656
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-2.985.079	-305.899
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-18.482	-532.000
Kassekredit		-27.868	169.313
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		13.133.000	0
Udlån til tilknyttede virksomheder		-615.117	0
Betalt udbytte		-200.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.809.494	-1.159.242
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. oktober 2019		0	0
Likvider 30. september 2020		0	0

Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	605	18.482
Andre finansielle omkostninger	523.193	527.846
Kursreguleringer omkostninger	<u>163.891</u>	<u>0</u>
	<u>687.689</u>	<u>546.328</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	223.190	101.706
Årets udskudte skat	<u>89.000</u>	<u>93.000</u>
	<u>312.190</u>	<u>194.706</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2019		<u>18.097.680</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>18.097.680</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019		414.426
Årets afskrivninger		<u>207.213</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2020		<u>621.639</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>17.476.041</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.414.022	12.451.075	610.172	9.573.467
Andre kreditinstitutter	4.480.999	1.495.920	424.000	0
	14.895.021	13.946.995	1.034.172	9.573.467

5 Eventualforpligtelser

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 relateret til tilknyttede virksomheder

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. 12.675, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 17.476.

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

Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	687.689	546.328
Af- og nedskrivninger	207.213	207.213
Skat af årets resultat	312.190	194.706
	<u>1.207.092</u>	<u>948.247</u>
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	15.476	221.054
Ændring i leverandører mv.	320.393	-131.928
	<u>335.869</u>	<u>89.126</u>

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.”

Brian Thaysen

Direktør

På vegne af: Brian Thaysen

Serienummer: PID:9208-2002-2-010138579772

IP: 91.235.xxx.xxx

2021-02-14 12:03:12Z

NEM ID 

Jens Villemann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspa...

Serienummer: CVR:33948794-RID:12466187

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-02-16 13:13:12Z

NEM ID 

Brian Thaysen

Dirigent

På vegne af: Brian Thaysen

Serienummer: PID:9208-2002-2-010138579772

IP: 91.235.xxx.xxx

2021-02-16 19:33:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0TS10-FNG85-F64QJ-4N77W-SE0Y2-Q6QBE

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>