



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

AT-Invest ApS

Bagsværd Hovedgade 130, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 39 58 75 64

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. august 2020.

Adam Tvermoes
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for AT-Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 19. august 2020

Direktion

Adam Tvermoes



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AT-Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AT-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 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.

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.

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.

København, den 19. august 2020

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	AT-Invest ApS Bagsværd Hovedgade 130 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 39 58 75 64
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Adam Tvermoes
Revision	Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Modervirksomhed	BTT Bolig ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje investeringsejendomme samt derme beslægtet virksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi, og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort på baggrund af investeringsejendommens kostpris, med tillæg af omkostninger til ombygning da ejendommen er under væsentligt ombygning. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -584 t.kr. mod -195 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -975 t.kr. mod -433 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2019</u>	<u>16/5 - 31/12 2018</u>
Bruttotab	-584.140	-194.561
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	250.372	102.686
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-915.563</u>	<u>-463.185</u>
Resultat før skat	-1.249.331	-555.060
2 Skat af årets resultat	<u>274.824</u>	<u>122.113</u>
Årets resultat	<u>-974.507</u>	<u>-432.947</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-974.507</u>	<u>-432.947</u>
Disponeret i alt	<u>-974.507</u>	<u>-432.947</u>



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	15.620.485	13.166.628
Materielle anlægsaktiver i alt	15.620.485	13.166.628
Anlægsaktiver i alt	15.620.485	13.166.628
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8.929.146
Udsudte skatteaktiver	0	122.113
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	274.824	0
Andre tilgodehavender	0	50.000
Tilgodehavender i alt	274.824	9.101.259
Omsætningsaktiver i alt	274.824	9.101.259
Aktiver i alt	15.895.309	22.267.887



Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-1.407.454	-432.947
Egenkapital i alt	-1.357.454	-382.947
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	8.402.179	6.626.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.831.834	16.006.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.252.763	22.650.834
Gældsforpligtelser i alt	17.252.763	22.650.834
Passiver i alt	15.895.309	22.267.887

6 Eventualposter



Noter

	<u>1/1 - 31/12 2019</u>	<u>16/5 - 31/12 2018</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	668.336	406.000
Andre finansielle omkostninger	<u>247.227</u>	<u>57.185</u>
	<u>915.563</u>	<u>463.185</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>-274.824</u>	<u>-122.113</u>
	<u>-274.824</u>	<u>-122.113</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	13.166.628	0
Tilgang i årets løb	<u>2.453.857</u>	<u>13.166.628</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>15.620.485</u>	<u>13.166.628</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>15.620.485</u>	<u>13.166.628</u>
<p>Investeringsejendomme, værdiansat til t.kr. 15.620, måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31 december 2019 beregnet ved brug af en afkastbaseret model, og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.</p> <p>Investeringsejendommene består af en boligudlejningsejendom der er under væsentligt ombygning. Investeringsejendommenens dagsværdi der opgøres på baggrund af investeringsejendommens kostpris, med tillæg af omkostninger til ombygning vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-432.947	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-974.507</u>	<u>-432.947</u>
	<u>-1.407.454</u>	<u>-432.947</u>

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BTT Bolig ApS, CVR-nr. 35 41 54 40 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AT-Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AT-Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Adam Tvermoes

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-527107036389

IP: 109.59.xxx.xxx

2020-08-27 18:10:06Z

NEM ID 

Elan Lieck Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-178527781778

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-08-27 18:23:29Z

NEM ID 

Adam Tvermoes

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-527107036389

IP: 109.59.xxx.xxx

2020-08-27 18:26:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IGFQM-MHWYS-JWK1L-4QNFA-YFV6O-XYPJV

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>