





# A-T Ejendomme ApS

Avntoftvej 2, 6300 Gråsten

CVR-nr. 38 18 87 55

## Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026

Dirigent:

.....  
Troels Juel Petersen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



**A-T Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2025



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A-T Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 23. februar 2026

Direktion:

-----  
Allan Clausen  
direktør

-----  
Troels Juel Petersen  
direktør



**A-T Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2025



## 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

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



**A-T Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2025



### **Den uafhængige revisors erklæring**

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.

Sønderjylland, den 23. februar 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen  
statsaut. revisor  
mne32171



## Ledelsesberetning



**Oplysninger om virksomheden**

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**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 689.793 kr. mod et overskud på 357.943 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 3.470.419 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.	2025	2024
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.012.194	2.738.907
2	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-476.938	-437.888
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.535.256	2.301.019
3	Finansielle omkostninger	-1.526.264	-1.798.899
	<b>Resultat før skat</b>	1.008.992	502.120
4	Skat af årets resultat	-319.199	-144.177
	<b>Årets resultat</b>	<u>689.793</u>	<u>357.943</u>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>689.793</u>	<u>357.943</u>
<u><u>689.793</u></u>	<u><u>357.943</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>29.525.175</u>	<u>29.045.956</u>
		<u>29.525.175</u>	<u>29.045.956</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>29.525.175</u>	<u>29.045.956</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udsudte skatteaktiver	352.000	352.000
	Andre tilgodehavender	3.003.272	49.048
	Periodeafgrænsningsposter	<u>72.183</u>	<u>55.111</u>
		<u>3.427.455</u>	<u>456.159</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>1.119.123</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.427.455</u>	<u>1.575.282</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>32.952.630</u>	<u>30.621.238</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.420.419	2.730.626
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.470.419</b>	<b>2.780.626</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.200.900	17.415.757
	Gæld til banker	837.537	2.307.790
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.721.783	3.983.126
		<b>25.760.220</b>	<b>23.706.673</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	730.914	672.361
	Gæld til banker	366.231	1.518.219
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	153.702	22.881
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.237.302	989.867
	Skyldig sambeskatningsbidrag	319.199	206.802
	Deposita	826.925	632.850
	Periodeafgrænsningsposter	87.718	90.959
		<b>3.721.991</b>	<b>4.133.939</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.482.211</b>	<b>27.840.612</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>32.952.630</b>	<b>30.621.238</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december



### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.372.683	2.422.683
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>357.943</u>	<u>357.943</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	50.000	2.730.626	2.780.626
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>689.793</u>	<u>689.793</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>50.000</u>	<u>3.420.419</u>	<u>3.470.419</u>

Virksomhedens søsterselskab har tilkendegivet at ville stille yderligere finansielle midler til rådighed for virksomheden i en periode på minimum 12 måneder.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



Anvendt regnskabspraksis

Arsrapporten for A-T Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder 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 hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

##### **Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, 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**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### **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 salgsomkostninger 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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 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 acontoskatter.

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 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.

#### 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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	476.938	437.888
	<u>476.938</u>	<u>437.888</u>

**Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	179.290	85.177
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1.346.974</u>	<u>1.713.722</u>
	<u>1.526.264</u>	<u>1.798.899</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
Årets regulering af udskudt skat

319.199	206.802
<u>0</u>	<u>-62.625</u>
<u>319.199</u>	<u>144.177</u>

**Materielle anlægsaktiver**



<b>kr.</b>	
Kostpris 1. januar 2025	30.799.186
Tilgange	1.837.217
Afgange	<u>-881.060</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>31.755.343</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	1.753.230
Afskrivninger	<u>476.938</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>2.230.168</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>29.525.175</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.







**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



**Anpartskapital**

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

**Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	22.832.676	631.776	22.200.900	19.849.963
Gæld til banker	936.675	99.138	837.537	440.986
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.721.783	0	2.721.783	0
	<u>26.491.134</u>	<u>730.914</u>	<u>25.760.220</u>	<u>20.290.949</u>



**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.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.239.000 kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 29.631.839 kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 837.537 kr. er der udstedt ejerpantebreve nom. 4.110.000 kr.