

# AT Ejendomsinvest ApS

Gl. Hundestedvej 9  
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 42 86 95 46

Årsrapport for perioden  
1. juli 2023 til 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. november 2024

---

Asger Jespersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 4           |
| Ledelsesberetning                              | 5           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 6           |
| Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024 | 10          |
| Balance pr. 30. juni 2024                      | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 13          |
| Noter  | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for AT Ejendomsinvest 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. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 18. november 2024

### **Direktion**

Asger Jespersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i AT Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for AT Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksværk, den 18. november 2024

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Dennis Mikkelsen  
Registreret Revisor  
mne33799

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AT Ejendomsinvest ApS  
Gl. Hundestedvej 9  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 42 86 95 46

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Asger Jespersen, direktør

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade 1, 1.th  
3300 Frederiksværk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling, opførelse, investering og udlejning af fast ejendom samt anden efter ledelsens skøn dermed forbunden virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 318.748, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 565.972.

### **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 AT Ejendomsinvest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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

### Bruttotab

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

Bruttotab 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration,

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 ved finansiel leasing, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Brugstid: 20 år

Restværdi: 0%

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

|   | <u>Note</u> | <u>2023/24</u>         | <u>2022/23</u>         |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
|   |             | kr.                    | kr.                    |
| <b>Bruttotab</b>  |             | <b>-63.255</b>         | <b>-161.985</b>        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-56.663</u>         | <u>-45.428</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>-119.918</b>        | <b>-207.413</b>        |
| Finansielle indtægter   |             | 13                     | 0                      |
| Finansielle omkostninger  |             | <u>-114.896</u>        | <u>-104.189</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>-234.801</b>        | <b>-311.602</b>        |
| Skat af årets resultat  | 1           | <u>-83.947</u>         | <u>66.892</u>          |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>-318.748</u></b> | <b><u>-244.710</u></b> |
| Overført resultat   |             | <u>-318.748</u>        | <u>-244.710</u>        |
|   |             | <b><u>-318.748</u></b> | <b><u>-244.710</u></b> |

## Balance pr. 30. juni 2024

|                                 | <u>Note</u> | <u>2023/24</u>   | <u>2022/23</u>   |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------------|
|                                 |             | kr.              | kr.              |
| <b>Aktiver</b>                  |             |                  |                  |
| Investeringsejendomme           |             | 3.104.278        | 3.004.089        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b>3.104.278</b> | <b>3.004.089</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <b>3.104.278</b> | <b>3.004.089</b> |
| Andre tilgodehavender           |             | 0                | 16.637           |
| Udskudt skatteaktiv             |             | 0                | 83.947           |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 542              | 494              |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>542</b>       | <b>101.078</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b>60.056</b>    | <b>36.644</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <b>60.598</b>    | <b>137.722</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <b>3.164.876</b> | <b>3.141.811</b> |

## Balance pr. 30. juni 2024

|   | <u>Note</u> | <u>2023/24</u>   | <u>2022/23</u>   |
|---|-------------|------------------|------------------|
|   |             | kr.              | kr.              |
| <b>Passiver</b>                             |             |                  |                  |
| Virksomhedskapital                          |             | 60.000           | 40.000           |
| Overført resultat                           |             | -625.972         | -307.224         |
| <b>Egenkapital</b>                          |             | <b>-565.972</b>  | <b>-267.224</b>  |
|   |             |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter              |             | 1.084.063        | 1.122.797        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>      |             | <b>1.084.063</b> | <b>1.122.797</b> |
|   |             |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter              |             | 41.054           | 39.302           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser    |             | 54.100           | 19.126           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder           |             | 2.528.624        | 2.205.713        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse       |             | 23.007           | 22.097           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |             | <b>2.646.785</b> | <b>2.286.238</b> |
|   |             |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             |             | <b>3.730.848</b> | <b>3.409.035</b> |
|   |             |                  |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                       |             | <b>3.164.876</b> | <b>3.141.811</b> |
|   |             |                  |                  |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 2           |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                       | 3           |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | Virksomheds-<br>kapital | Overført re-<br>sultat | I alt           |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. juli 2023         | 40.000                  | -307.224               | -267.224        |
| Kontant kapitalforhøjelse        | 20.000                  | 0                      | 20.000          |
| Årets resultat                   | 0                       | -318.748               | -318.748        |
| <b>Egenkapital 30. juni 2024</b> | <b>60.000</b>           | <b>-625.972</b>        | <b>-565.972</b> |

## Noter

|                                 | <u>2023/24</u>       | <u>2022/23</u>        |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | kr.                  | kr.                   |
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |                      |                       |
| Årets udskudte skat             | <u>83.947</u>        | <u>-66.892</u>        |
|                                 | <u><b>83.947</b></u> | <u><b>-66.892</b></u> |

## 2 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabet egenkapital. Selskabets ledelse er opmærksommer på. De forventer at retablere via egen indtjening i den kommende periode.

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.