

# AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS

Vroldvej 192, 8660 Skanderborg.

CVR-nr. 27026273

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2021.



Finn Damgaard  
Dirigent

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Vi har dags dato aflagt årsrapport for AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS for regnskabsåret 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 12. februar 2021.

**Direktionen**



Finn Damgaard  
Direktør



Rikke Zizi Damgaard

**Til kapitalejerne i AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

**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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Skanderborg den 12. februar 2021.

### **Revisions-Partner, registrerede revisorer**

cvr.nr. 6930 5210

  
Per K. Jensen  
registreret revisor  
mne12352

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme samt drift og vedligeholdelse af disse.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 2, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

**Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover indregnes til dagsværdi, mod tidligere til kostpris. Ændringen sker som følge af, at det vurderes at ejendommene kan måles pålideligt til dagsværdi. Den nye regnskabspraksis vil give et bedre retvisende billede.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Der afskrives ikke på ejendommene. Årets hensættelse til udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen, under skat. Den samlede ændring er indregnet i egenkapitalen under overført resultat.

Ændringen har medført, at resultatet for året er forbedret med 140 tkr. i forhold til hvis den gamle regnskabspraksis havde været anvendt, og egenkapitalen er forbedret med samlet 11.765 tkr. Aktiverne (Investeringsejendomme) er opreguleret med 14.972 tkr.

Ændringen har haft betydning for udskudt skat, idet der ultimo er reserveret 3.230 tkr. under hensatte forpligtelser. Årets hensættelse har udgjort 23 tkr. Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen. Sammenligningstallene er tilpasset den nye praksis.

Derudover er selskabets regnskabsår omlagt grundet etablering af koncernforhold. Dette gør at sammenligningstallene vedr. 1/7 2019 - 30/6 2020, og årets tal der vedr. 1/7 2020 - 31/12 2020 ikke er sammenlignelige.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover indregnes til dagsværdi, mod tidligere til kostpris. Ændringen sker som følge af, at det vurderes at ejendommene kan måles pålideligt til dagsværdi. Den nye regnskabspraksis vil give et bedre retvisende billede.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Der afskrives ikke på ejendommene. Årets hensættelse til udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen, under "skat". Den samlede ændring er indregnet i egenkapitalen under "overført resultat".

Ændringen har medført, at resultatet for året er forbedret med 140 tkr. i forhold til hvis den gamle regnskabspraksis havde været anvendt, og egenkapitalen er forbedret med samlet 11.765 tkr. Aktiverne (Investeringsejendomme) er opreguleret med 14.972 tkr.

Ændringen har haft betydning for udskudt skat, idet der ultimo er reserveret 3.230 tkr. under "hensatte forpligtelser". Årets hensættelse har udgjort 23 tkr. Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen. Sammenligningstallene er tilpasset den nye praksis.

Derudover er selskabets regnskabsår omlagt grundet etablering af koncernforhold. Dette gør at sammenligningstallene vedr. 1/7 2019 - 30/6 2020, og årets tal der vedr. 1/7 2020 - 31/12 2020 ikke er sammenlignelige.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætningen**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.



## Skatter

Årets aktuelle og ændring i udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle 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.

## Balancen

### Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for de pågældende ejendomstyper, ejendommenes beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed om, at den afkastbaseret model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handel af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v., eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre immaterielle og materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

**Gældsforpligtelser - generelt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.

	Note	2020 kr.	2019/20 t. kr.
Omsætning		1.234.580	2.390
Driftsomkostninger		151.672	475
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.082.908</b>	<b>1.915</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre eksterne omkostninger		25.200	35
Afskrivninger		0	11
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>1.057.708</b>	<b>1.869</b>
Finansieringsindtægter fra tilknyttede virksomheder		124.769	0
Finansieringsudgifter		294.788	801
<b>Resultat før skat</b>		<b>887.689</b>	<b>1.068</b>
Skatter		195.292	369
<b>Årets resultat</b>		<b>692.397</b>	<b>699</b>
<b>Forslag til resultatdisponering :</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		16.135.507	0
Overført resultat		-15.443.110	699
<b>Disponeret i alt</b>		<b>692.397</b>	<b>699</b>

	Note	31.12.20 kr.	30.06.20 t. kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	46.141.023	46.141
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>46.141.023</b>	<b>46.141</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.141.023</b>	<b>46.141</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.135.507	0
Periodeafgrænsningsposter		0	17
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.135.507</b>	<b>17</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>288</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.135.507</b>	<b>305</b>
<b>Aktiver</b>		<b>62.276.530</b>	<b>46.446</b>

		31.12.20	30.06.20
	Note	kr.	t. kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		6.495.226	21.939
Forslag til udbytte for regnskabsåret		16.135.507	0
<b>Egenkapital</b>		<b>22.755.733</b>	<b>22.064</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.229.958	3.207
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.229.958</b>	<b>3.207</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.139.350	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.201.892	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.341.242</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		1.714.775	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.750	29
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	20.139
Anden gæld		1.181.072	985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.949.597</b>	<b>21.175</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	3	<b>36.290.839</b>	<b>21.175</b>
<b>Passiver</b>		<b>62.276.530</b>	<b>46.446</b>
Dagsværdi	1		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

	2020 kr.	2019/20 t. kr.
<b>1 Dagsværdi</b>		
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets ureal. ændr. indregn i res. opgørelsen
<u>Regnskabsposter indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 37 &amp; §38</u>		
Investeringsejendomme, beboelse	46.141.023	0
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	34.849.752	34.849
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>34.849.752</b>	<b>34.849</b>
Værdiregulering til dagsværdi primo	11.291.271	11.292
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Årets værdiregulering	0	0
<b>Værdiregulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>11.291.271</b>	<b>11.292</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.141.023</b>	<b>46.141</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejemetoden. Der henvises til beskrivelse i ledelsesberetningen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,4 % pr. 31.12.2020 mod 4,4% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,9 mio.kr.

**2 Materielle anlægsaktiver****2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Anskaffelsessum primo	37.221	37
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>37.221</b>	<b>37</b>
Afskrivninger primo	37.221	26
Årets afskrivninger	0	11
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>37.221</b>	<b>37</b>
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**3 Gældsforpligtelser**

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 27.408.830.

**4 Eventualposter mv.****Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og eventuelle kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør ultimo regnskabsåret tkr.1.777. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 29.982, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 46.141.

Til sikkerhed for eget samt Damgaard Ejendomme, SKB A/S mellemværende med Middelfart Sparekasse har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 6.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.