



## AV EJENDOMSINVEST, SKANDERBORG APS

Vroldvej 192  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 27 02 62 73

### ÅRSRAPPORT FOR 2019/20



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
31. august 2020

---

Finn Damgaard  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS Vroldvej 192 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 27 02 62 73
	Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
	Stiftet: 3. februar 2003
	Hjemsted: Skanderborg
<b>Direktion</b>	Finn Damgaard, direktør
<b>Revisor</b>	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for AV Ejendomsinvest, Skanderborg 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 31. august 2020

### Direktion

Finn Damgaard  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til kapitalejeren i AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 31. august 2020

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3602

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AV Ejendomsinvest, Skanderborg ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat og renovation, el, vand og varme, forsikringer, elevatordrift, antennebidrag, reparation og vedligeholdelse m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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, 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	Brugstid	Restværdi
Gunde og bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### 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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **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 - 30. JUNI

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.879.512</b>	<b>1.964.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-150.746</u>	<u>-143.526</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.728.766</b>	<b>1.821.406</b>
Finansielle omkostninger		<u>-801.200</u>	<u>-855.165</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>927.566</b>	<b>966.241</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-368.672</u>	<u>-212.574</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>558.894</u></b>	<b><u>753.667</u></b>
Overført resultat		<u>558.894</u>	<u>753.667</u>
		<b><u>558.894</u></b>	<b><u>753.667</u></b>

# ADVOSION

## BALANCE 30. JUNI

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		31.169.287	31.308.686
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>11.347</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>31.169.287</b></u>	<u><b>31.320.033</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>31.169.287</b></u>	<u><b>31.320.033</b></u>
Udskudt skatteaktiv		0	155.909
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.839</u>	<u>16.839</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>16.839</b></u>	<u><b>172.748</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>287.398</b></u>	<u><b>130.427</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>304.237</b></u>	<u><b>303.175</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>31.473.524</b></u></u>	<u><u><b>31.623.208</b></u></u>

# ADVOSION

## BALANCE 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.173.908	9.615.014
<b>Egenkapital</b>	3	<b>10.298.908</b>	<b>9.740.014</b>
Deposita		676.410	667.800
Kreditorer		28.750	57.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.138.870	20.940.540
Skyldig sambeskatningsbidrag		212.763	217.130
Anden gæld		96.297	224
Periodeafgrænsningsposter		21.526	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.174.616</b>	<b>21.883.194</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.174.616</b>	<b>21.883.194</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>31.473.524</b>	<b>31.623.208</b>
Hovedaktivitet	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	9.615.014	9.740.014
Årets resultat	0	558.894	558.894
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>10.173.908</b>	<b>10.298.908</b>

## NOTER

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Refusion i sambeskatning	212.763	217.130
Årets udskudte skat	155.909	-4.556
	<b>368.672</b>	<b>212.574</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2019	34.849.752	37.221
Kostpris 30. juni 2020	34.849.752	37.221
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	3.541.066	25.874
Årets afskrivninger	139.399	11.347
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	3.680.465	37.221
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>31.169.287</b>	<b>0</b>

## 3 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## NOTER

### 4 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen Tygesen A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Finn Damgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-862885042699  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 15:19:55  
Underskrevet med NemID

## Finn Damgaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-862885042699  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 15:19:55  
Underskrevet med NemID

## Ole Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 80351951  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 14:39:28  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 6338fefe9wx240437667