



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

AV ENTREPRISE APS

BISKORUPVEJ 29, 5240 ODENSE NØ

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2015 - 31. DECEMBER 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. februar 2017**

Allan Vindeløv

CVR-NR. 29 93 64 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 31. december 2016	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AV Entreprise ApS Biskorupvej 29 5240 Odense NØ
	CVR-nr.: 29 93 64 98 Stiftet: 6. oktober 2006 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 31. december 2016
Direktion	Allan Vindeløv
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Sparekassen Fyn Søndergade 17 5000 Odense C
	Nordea Kochsgade 140 5000 Odense C
Advokat	Focus-Advokater P/S Englandsgade 25 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 31. december 2016 for AV Entreprise 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 31. december 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. februar 2017

Direktion:

Allan Vindeløv

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i AV Entreprise ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AV Entreprise ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 31. december 2016 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Odense, den 7. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i værdipapirer samt investering, drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af, at ejendommene har været fuldt udlejet hele året.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Selskabets regnskab løber over 15 måneder, idet selskabet er blevet solgt og det nye administrationselskab har kalenderåret som regnskabsår.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		457.836	298.894
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		862.953	-1.865.795
DRIFTSRESULTAT		1.320.789	-1.566.901
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		2.036.459	607.078
Andre finansielle indtægter.....	1	13.835	663.268
Andre finansielle omkostninger.....		-2.164.127	-1.364.519
RESULTAT FØR SKAT		1.206.956	-1.661.074
Skat af årets resultat.....	2	-221.278	405.128
ÅRETS RESULTAT		985.678	-1.255.946
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		985.678	-1.255.946
I ALT		985.678	-1.255.946

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		3.832.316	1.405.933
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.832.316	1.405.933
Andre værdipapirer.....		2.650.510	2.498.604
Finansielle anlægsaktiver.....	4	2.650.510	2.498.604
ANLÆGSAKTIVER.....		6.482.826	3.904.537
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		11.940.612	11.271.244
Udskudte skatteaktiver.....		136.467	363.008
Andre tilgodehavender.....		325.566	336.884
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		131.583	42.593
Periodeafgrænsningsposter.....		10.226	15.665
Tilgodehavender.....		12.544.454	12.029.394
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.964.779	7.252.987
Værdipapirer.....		5.964.779	7.252.987
Likvider.....		1.495.207	7.684.337
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.004.440	26.966.718
AKTIVER.....		26.487.266	30.871.255
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		19.411.702	18.426.024
EGENKAPITAL.....	5	19.911.702	18.926.024
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	5.745.284
Selskabsskat.....		0	69.947
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		80.939	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.300.000	6.100.000
Anden gæld.....		194.625	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.575.564	11.945.231
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.575.564	11.945.231
PASSIVER.....		26.487.266	30.871.255
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	0	638.295	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	13.835	24.973	
	13.835	663.268	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-5.263	-25.831	
Regulering af udskudt skat.....	226.541	-379.297	
	221.278	-405.128	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. oktober 2015.....		3.428.395	
Tilgang.....		1.563.430	
Kostpris 31. december 2016.....		4.991.825	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		-2.022.462	
Årets opskrivninger.....		862.953	
Opskrivninger 31. december 2016.....		-1.159.509	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		3.832.316	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme i Odense V & Odense N som blev anskaffet i henholdsvis 2013 og 2016. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommernes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 183 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 234 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 51 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Odense V & Odense N.

Dagsværdi for erhvervsejendom

Erhvervsejendom er beliggende i Odense C og er udlejet til 1. september 2017, hvor den skal genforhandles med tredjemand.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år, såfremt tredjemand forlænger lejemålet, vurderes at udgøre 285 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 300 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 15 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Erhvervsejendommen er på lejet grund, og ledelsen har valg at værdiansætte den til den offentlige ejendomsværdi.

NOTER

				Note
Finansielle anlægsaktiver				4
			Andre værdipapirer	
Kostpris 1. oktober 2015.....			1.759.047	
Tilgang.....			6.245.685	
Afgang.....			-7.068.688	
Kostpris 31. december 2016.....			936.044	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....			739.557	
Årets opskrivninger.....			974.909	
Opskrivninger 31. december 2016.....			1.714.466	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....			2.650.510	
Egenkapital				5
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	18.426.024	18.926.024	
Forslag til årets resultatdisponering.....		985.678	985.678	
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	19.411.702	19.911.702	
Eventualposter mv.				6
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Selskabet hæfter både i den nye og gamle sambeskatningskreds.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Allan Vindeløv A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				7
Selskabet har ingen pantsætninger eller afgivne sikkerhedsstillelser.				
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				8
Ejendommenes værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AV Entreprise ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.