

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# AVO VI ApS

Naverland 2, 2600 Glostrup

CVR-nr. 32 29 24 45

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21/6 2016

Dirigent THOMAS PETERSEN

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for AVO VI ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 20. juni 2016

### **Direktion**

Thomas Noel Fynbo Petersen

### **Bestyrelse**

Søren Schnack

Jimmi Thøgersen

Thomas Noel Fynbo Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AVO VI ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AVO VI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 20. juni 2016

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**  
CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** AVO VI ApS  
Naverland 2  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 32 29 24 45  
Hjemsteds-  
kommune: Albertslund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Thomas Noel Fynbo Petersen

**Bestyrelse** Søren Schnack  
Jimmi Thøgersen  
Thomas Noel Fynbo Petersen

**Revision** Rådgivning & Revision A/S  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at investere direkte eller indirekte i fast ejendom i Europa, herunder ved at eje kapitalandele i andre selskaber samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn og at udstede konvertible obligationer i forbindelse hermed.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årets resultat på DKK 224.848 anses for tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning, at der vil blive et positivt resultat for regnskabsåret 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for AVO VI ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lignende.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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.

## **Regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat (fortsat)**

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## **Regnskabspraksis**

### **Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

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 under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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.

### **Gældsforpligtelser**

Konvertible obligationer er målt til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til nominel værdi. I efterfølgende pe-rioder indregnes de finansielle forpligtelser til kursværdien på balancedagen, således at forskel-len indregnes i resultatopgørelsen.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indgåede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste		268.764	133.473
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>268.764</b>	<b>133.473</b>
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder		110.689	108.386
Andre finansielle indtægter		96.021	0
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		-4.001	-2.993
Andre finansielle omkostninger		-177.554	-168.822
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>293.919</b>	<b>70.044</b>
Skat af årets resultat	1	-69.071	-17.161
<b>Årets resultat</b>		<b>224.848</b>	<b>52.883</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		224.848	52.883
<b>Disponeret i alt</b>		<b>224.848</b>	<b>52.883</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsjendomme	2	6.923.943	6.923.943
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.923.943</b>	<b>6.923.943</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.923.943</b>	<b>6.923.943</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.371.015	2.147.839
Andre tilgodehavender		0	10.604
Udskudt skatteaktiv		4.950	4.950
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.375.965</b>	<b>2.163.393</b>
Bankindestående		4.179	7.611
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.179</b>	<b>7.611</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.380.144</b>	<b>2.171.004</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.304.087</b>	<b>9.094.947</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		511.843	286.995
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1.011.843</b>	<b>786.995</b>
Konvertible obligationer	4	4.087.862	4.070.962
Prioritetsgæld	5	3.919.699	4.028.829
Huslejedepositum og forudbetalt leje		93.294	93.294
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.100.855</b>	<b>8.193.085</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		11.400	9.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.091	80.019
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.648	15.248
Anden gæld		16.250	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>191.389</b>	<b>114.867</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.292.244</b>	<b>8.307.952</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.304.087</b>	<b>9.094.947</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	69.071	17.161
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>69.071</u></b>	<b><u>17.161</u></b>

	<u>2015</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>	
Kostpris 1. januar	6.923.943
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<b><u>6.923.943</u></b>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdiregulering	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.923.943</u></b>

Ejendommene er værdiansat til markedsværdi beregnet ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af ejendommenes forventede kommende pengestrømme og et vurderet forrentningskrav på 3,75 % - 4,50 %.

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	286.995	786.995
Årets resultat		224.848	224.848
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>511.843</b>	<b>1.011.843</b>

Bevægelser på anpartskapitalen:

Anpartskapital ved stiftelse			125.000
Kapitalforhøjelse 2013			375.000
Anpartskapital 31. december			<u>500.000</u>

### 4 Konvertible obligationer

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tegnede konvertible obligationer	3.845.000	3.905.000
Akkumulerede renter	242.862	165.962
	<b>4.087.862</b>	<b>4.070.962</b>

Til hver af de konvertible obligationer er der knyttet en konverteringsret til konvertering i år 2031 til kurs 900, svarende til DKK 9 per anpart af nominelt DKK 1.

### 5 Prioritetsgæld

	<u>Forfald inden for 1 år</u>	<u>Forfald år 2-5</u>	<u>I alt</u>
Nykredit	11.400	45.000	3.931.099
	<b>11.400</b>	<b>45.000</b>	<b>3.931.099</b>

## **Noter til årsrapporten**

### **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AVO Group Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Nykredit har ejendoms pant til sikkerhed for prioritetslån, men der er ingen yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.