

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

## AVO VII A/S

Naverland 2, 2600 Glostrup

CVR-nr. 33 07 15 90

### Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19/6 2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11 - 12
Noter til årsrapporten	13 - 14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for AVO VII A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 18. juni 2018

### Direktion

Thomas Noel Fynbo Petersen

### Bestyrelse

Søren Schnack

Bjarne Pedersen

Thomas Noel Fynbo Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i AVO VII A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AVO VII A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

### 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

Aarhus, den 18. juni 2018

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

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor  
mne28747

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AVO VII A/S Naverland 2 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 33 07 15 90 Hjemsteds- kommune: Albertslund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Noel Fynbo Petersen
<b>Bestyrelse</b>	Søren Schnack Bjarne Pedersen Thomas Noel Fynbo Petersen
<b>Revision</b>	Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision 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 222.759 anses for tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning, at der vil blive et positivt resultat også for regnskabsåret 2018.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Regnskabspraksis

Årsrapporten for AVO VII A/S 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## Regnskabspraksis

### 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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Konvertible obligationer er målt til nominel værdi.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab / -fortjeneste		-12.181	22.833
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-12.181</b>	<b>22.833</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		25.298	24.120
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder		450.682	430.412
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		-65.044	-61.947
Andre finansielle omkostninger		-120.301	-120.300
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>278.454</b>	<b>295.118</b>
Skat af årets resultat	1	-55.695	-59.620
<b>Årets resultat</b>		<b>222.759</b>	<b>235.498</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		25.298	24.120
Overført resultat		197.461	211.378
<b>Disponeret i alt</b>		<b>222.759</b>	<b>235.498</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017	2015
Kapitalandele i associerede virksomheder		648.334	623.036
Kapitalandele i øvrige virksomheder		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>648.334</b>	<b>623.036</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>648.334</b>	<b>623.036</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.496.870	9.043.736
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.496.870</b>	<b>9.043.736</b>
Bankindestående		0	3.838
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.838</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.496.870</b>	<b>9.047.574</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.145.204</b>	<b>9.670.610</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017	2015
Aktiekapital		840.000	840.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		148.334	123.036
Overført resultat		1.143.678	946.217
<b>Egenkapital</b>	2	<b>2.132.012</b>	<b>1.909.253</b>
Konvertible obligationer	3	6.504.917	6.384.617
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.504.917</b>	<b>6.384.617</b>
Bankgæld		45	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.481.230	1.360.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.250	0
Anden gæld		6.750	16.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.508.275</b>	<b>1.376.740</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.013.192</b>	<b>7.761.357</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.145.204</b>	<b>9.670.610</b>
Medarbejderforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2017	2016
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	55.695	59.620
Regulering af udskudt skat	0	0
	<b>55.695</b>	<b>59.620</b>

## 2 Egenkapital

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	840.000	123.036	946.217	1.909.253
Årets resultat		25.298	197.461	222.759
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>840.000</b>	<b>148.334</b>	<b>1.143.678</b>	<b>2.132.012</b>

	2017	2016
<b>3 Konvertible obligationer</b>		
Tegnede, ikke udstedte konvertible obligationer	6.015.000	6.015.000
Akkumulerede renter	489.917	369.617
	<b>6.504.917</b>	<b>6.384.617</b>

Til hver af de konvertible obligationer er der knyttet en konverteringsret til konvertering i år 2032 til kurs 733, svarende til DKK 7,33 per aktie af nominelt DKK 1.

## 4 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet direktion og bestyrelse, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualforpligtelser

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

Den samlede forpligtelse for de sambeskattede selskaber pr. 31. december 2017 er endnu ikke opgjort. For yderligere oplysninger henvises der til administrationsselskabets årsregnskab for 2017, når dette bliver aflagt.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Noel Fynbo Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 83.75.120.134

2018-06-19 16:59:56Z

NEM ID 

## Thomas Noel Fynbo Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 83.75.120.134

2018-06-19 16:59:56Z

NEM ID 

## Søren Schnack

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-903854380958

IP: 87.57.67.136

2018-06-19 17:59:15Z

NEM ID 

## Bjarne Raimond Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748444071524

IP: 5.103.31.179

2018-06-20 08:49:34Z

NEM ID 

## Jens Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:30359443

IP: 78.156.112.7

2018-06-20 09:40:26Z

NEM ID 

## Thomas Noel Fynbo Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 5.103.31.179

2018-06-20 10:45:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EUQ7B-MCSEU-1YZDV-33U2U-AZ6D5-UCTDE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>