

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 2015

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

Dirigent THOMAS PETERSEN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 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. 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 VII A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AVO VII A/S 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 VII A/S
Naverland 2
2600 Glostrup

CVR-nr.: 33 07 15 90
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 197.612 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 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 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 nettorealisation sværdi.

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 nominal værdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indgåede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste / -tab		13.217	-18.787
Resultat før finansielle poster		13.217	-18.787
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		27.556	27.314
Finansielle indtægter	1	388.480	385.406
Finansielle omkostninger	2	-179.402	-173.248
Ordinært resultat før skat		249.851	220.685
Skat af årets resultat	3	-52.239	-47.375
Årets resultat		197.612	173.310

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.556	27.314
Overført resultat		170.056	145.996
Disponeret i alt		197.612	173.310

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	598.916	571.360
Finansielle anlægsaktiver		598.916	571.360
Anlægsaktiver		598.916	571.360
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.609.522	8.200.862
Tilgodehavender		8.609.522	8.200.862
Bankindestående		55	6.025
Likvide beholdninger		55	6.025
Omsætningsaktiver		8.609.577	8.206.887
Aktiver i alt		9.208.493	8.778.247

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Aktiekapital		840.000	840.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		98.916	71.360
Overført resultat		734.839	564.783
Egenkapital	5	1.673.755	1.476.143
Konvertible obligationer	6	6.264.317	6.149.017
Langfristede gældsforpligtelser		6.264.317	6.149.017
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.238.923	1.127.839
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.248	15.248
Anden gæld		16.250	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.270.421	1.153.087
Gældsforpligtelser		7.534.738	7.302.104
Passiver i alt		9.208.493	8.778.247
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	388.480	385.229
Øvrige finansielle indtægter	0	177
	<u>388.480</u>	<u>385.406</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	58.845	51.975
Øvrige finansielle omkostninger	120.557	121.273
	<u>179.402</u>	<u>173.248</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	52.239	111.104
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>52.239</u>	<u>111.104</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>2015</u>
Kostpris 1. januar		500.000
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Kostpris 31. december		<u>500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar		71.360
Årets resultat		27.556
Anden værdiregulering		0
Værdireguleringer 31. december		<u>98.916</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>598.916</u>
	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
S1021 A/S	Viby J	16,9%

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	840.000	71.360	564.783	1.476.143
Årets resultat		27.556	170.056	197.612
Egenkapital 31. december	840.000	98.916	734.839	1.673.755

Bevægelser på aktiekapitalen:

Aktiekapital ved stiftelse	500.000
Kapitalforhøjelse 2013	340.000
Aktiekapital 31. december	<u>840.000</u>

6 Konvertible obligationer

	2015	2014
Tegnede, ikke udstedte konvertible obligationer	6.015.000	6.020.000
Akkumulerede renter	249.317	129.017
	<u>6.264.317</u>	<u>6.149.017</u>

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.

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.