

## **AVO VII A/S**

Naverland 2, 2600 Glostrup

CVR-nr. 33 07 15 90

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2024

\_\_\_\_\_  
Thomas Noel Fynbo Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 9           |
| Balance 31. december                           | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12          |
| Noter  | 13          |

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for AVO VII A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 29. juni 2024

### Direktion

Thomas Noel Fynbo Petersen  
direktør

### Bestyrelse

Søren Schnack  
formand

Bjarne Raimond Pedersen

Thomas Noel Fynbo Petersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i AVO VII A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for AVO VII A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. juni 2024

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

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AVO VII A/S  
Naverland 2  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 33 07 15 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Albertslund

### Bestyrelse

Søren Schnack, formand  
Bjarne Raimond Pedersen  
Thomas Noel Fynbo Petersen

### Direktion

Thomas Noel Fynbo Petersen, direktør

### Revisor

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere direkte eller indirekte i fast ejendom i Skandinavien, Tyskland, Østrig, Schweiz og Frankrig, herunder ved at eje kapitalandele i andre selskaber eller på anden vis samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn og at udstede konvertible obligationer i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 59.323, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.302.540.

Koncernens finansielle beredskab er presset, og der er således væsentlig risiko forbundet med koncernens og de enkelte selskabers evne til at fortsætte driften. De enkelte selskaber er i stor udstrækning finansieret af koncerninterne mellemregninger, hvorved ét koncernselskabs økonomiske udfordringer kan have en dominoeffekt på hele koncernen. Dette giver i sig selv også en væsentlig usikkerhed med værdiansættelse af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Såfremt selskabet ikke kan fortsætte driften, vil dette ikke kunne indfri sine forpligtelser til fuld værdi.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AVO VII A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### 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

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for AVO VII A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK    | <u>2022</u><br>DKK   |
|--|-------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttotab</b>   |             | <b>-10.479</b>        | <b>-10.734</b>       |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser             |             | -86.131               | 17.036               |
| Finansielle indtægter                                      | 2           | 279.315               | 267.373              |
| Finansielle omkostninger                                   | 3           | <u>-223.016</u>       | <u>-215.957</u>      |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |             | <b>-40.311</b>        | <b>57.718</b>        |
| Skat af årets resultat                                     | 4           | <u>-19.012</u>        | <u>-8.932</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |             | <b><u>-59.323</u></b> | <b><u>48.786</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                 |             |                       |                      |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |             | -86.131               | 115.937              |
| Overført resultat  |             | <u>26.808</u>         | <u>-67.151</u>       |
|  |             | <b><u>-59.323</u></b> | <b><u>48.786</u></b> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK | <u>2022</u><br>DKK |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                    |                    |
| Kapitalandele i kapitalinteresser            | 5           | 5.785.681          | 5.871.812          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <b>5.785.681</b>   | <b>5.871.812</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b>5.785.681</b>   | <b>5.871.812</b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 5.854.678          | 5.589.679          |
| Andre tilgodehavender                        |             | 3.333              | 3.333              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>5.858.011</b>   | <b>5.593.012</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>0</b>           | <b>96</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b>5.858.011</b>   | <b>5.593.108</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b>11.643.692</b>  | <b>11.464.920</b>  |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK       | <u>2022</u><br>DKK       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>  |             |                          |                          |
| Virksomhedskapital   |             | 840.000                  | 840.000                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |             | 29.806                   | 115.937                  |
| Overført resultat  |             | <u>1.432.734</u>         | <u>1.405.926</u>         |
| <b>Egenkapital</b>   |             | <b><u>2.302.540</u></b>  | <b><u>2.361.863</u></b>  |
| <br>   |             |                          |                          |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve                   |             | <u>7.226.717</u>         | <u>7.106.417</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 6           | <b><u>7.226.717</u></b>  | <b><u>7.106.417</u></b>  |
| <br>   |             |                          |                          |
| Banker   |             | 750                      | 311                      |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |             | 7.375                    | 7.375                    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |             | 2.073.798                | 1.966.522                |
| Selskabsskat   |             | 19.012                   | 8.932                    |
| Anden gæld   |             | <u>13.500</u>            | <u>13.500</u>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |             | <b><u>2.114.435</u></b>  | <b><u>1.996.640</u></b>  |
| <br>   |             |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |             | <b><u>9.341.152</u></b>  | <b><u>9.103.057</u></b>  |
| <br>   |             |                          |                          |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |             | <b><u>11.643.692</u></b> | <b><u>11.464.920</u></b> |
| <br>   |             |                          |                          |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern)                | 7           |                          |                          |
| Eventualforpligtelser                                      | 8           |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 9           |                          |                          |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdi metode | Overført resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|--|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 840.000                 | 115.937  | 1.405.926         | 2.361.863        |
| Årets resultat                       | 0                       | -86.131  | 26.808            | -59.323          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>840.000</b>          | <b>29.806</b>  | <b>1.432.734</b>  | <b>2.302.540</b> |

## Noter

|   | <u>2023</u>           | <u>2022</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | DKK                   | DKK                   |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                       |                       |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit   | <u>1</u>              | <u>1</u>              |
| <br>  |                       |                       |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                    |                       |                       |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder       | <u>279.315</u>        | <u>267.373</u>        |
|   | <u><b>279.315</b></u> | <u><b>267.373</b></u> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                       |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 98.344                | 93.249                |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>124.672</u>        | <u>122.708</u>        |
|   | <u><b>223.016</b></u> | <u><b>215.957</b></u> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                               | <u>19.012</u>         | <u>8.932</u>          |
|   | <u><b>19.012</b></u>  | <u><b>8.932</b></u>   |

## Noter

|  | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | DKK                     | DKK                     |
| <b>5 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>     |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2023                        | 5.755.875               | 5.755.875               |
| Kostpris 31. december 2023                     | 5.755.875               | 5.755.875               |
| Værdireguleringer 1. januar 2023               | 115.937                 | 98.901                  |
| Årets resultat                                 | -86.131                 | 17.036                  |
| Værdireguleringer 31. december 2023            | 29.806                  | 115.937                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b><u>5.785.681</u></b> | <b><u>5.871.812</u></b> |

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

| <u>Navn</u>            | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|------------------------|-----------------|------------------|
| Ny Studstrupvej 12 A/S | Aarhus          | 50%              |
| S1021 ApS              | Aarhus          | 17%              |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

|   | Gæld<br>1. januar 2023  | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år  |
|---|-------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Konvertible og udbyttegivende<br>gældsbreve | 7.106.417               | 7.226.717                    | 0                  | 7.226.717               |
|   | <b><u>7.106.417</u></b> | <b><u>7.226.717</u></b>      | <b><u>0</u></b>    | <b><u>7.226.717</u></b> |

## 7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Koncernens finansielle beredskab er presset, og der er således væsentlig risiko forbundet med koncernens og de enkelte selskabers evne til at fortsætte driften. De enkelte selskaber er i stor udstrækning finansieret af koncerninterne mellemregninger, hvorved ét koncernselskabs økonomiske udfordringer kan have en domino-effekt på hele koncernen. Dette giver i sig selv også en væsentlig usikkerhed med værdiansættelse af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Såfremt selskabet ikke kan fortsætte driften, vil dette ikke kunne indfri sine forpligtelser til fuld værdi.



## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AVO Group Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.