

---

# *AV Ejendomme 1 ApS*

Vrøndingvej 3, 8700 Horsens

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 34 08 51 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /4 2021

Otto Spliid  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for AV Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. marts 2021

## Direktion

Ryan Rahbæk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AV Ejendomme 1 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AV Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 18. marts 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Trangeled Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne23333

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne26806

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AV Ejendomme 1 ApS Vrøndingvej 3 8700 Horsens  CVR-nr.: 34 08 51 88 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Horsens
<b>Direktion</b>	Ryan Rahbæk
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater P/S Englandsgade 25 5100 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Kolding Åpark 8H 6000 Kolding

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.098.034</b>	<b>9.106.259</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.723.775</u>	<u>-1.646.062</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.374.259</b>	<b>7.460.197</b>
Finansielle indtægter	2	72.000	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.231.351</u>	<u>-3.302.447</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.214.908</b>	<b>4.157.750</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-927.280</u>	<u>-914.704</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.287.628</u></b>	<b><u>3.243.046</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>3.287.628</u>	<u>3.243.046</u>
		<b><u>3.287.628</u></b>	<b><u>3.243.046</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		125.682.481	126.819.676
Indretning af lejede lokaler		16.354.920	16.941.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>142.037.401</b>	<b>143.761.176</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>142.037.401</b>	<b>143.761.176</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.187.398
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>6.187.398</b>
Likvide beholdninger		27.914	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.914</b>	<b>6.187.398</b>
<b>Aktiver</b>		<b>142.065.315</b>	<b>149.948.574</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		17.767.337	14.479.709
<b>Egenkapital</b>		<b>18.767.337</b>	<b>15.479.709</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.202.675	4.562.877
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.202.675</b>	<b>4.562.877</b>
Leasingforpligtelser		100.286.971	104.129.734
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>100.286.971</b>	<b>104.129.734</b>
Kreditinstitutter		0	95
Leasingforpligtelser	6	3.842.763	3.740.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.338.326	21.302.724
Selskabsskat		287.482	148.434
Anden gæld		339.761	584.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.808.332</b>	<b>25.776.254</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>118.095.303</b>	<b>129.905.988</b>
<b>Passiver</b>		<b>142.065.315</b>	<b>149.948.574</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000.000	14.479.709	15.479.709
Årets resultat	0	3.287.628	3.287.628
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.767.337</b>	<b>18.767.337</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	72.000	0
	<b>72.000</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	370.000	342.000
Andre finansielle omkostninger	2.861.351	2.960.447
	<b>3.231.351</b>	<b>3.302.447</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	287.482	148.434
Årets udskudte skat	639.798	766.270
	<b>927.280</b>	<b>914.704</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	135.917.236	22.279.907
Kostpris 31. december	135.917.236	22.279.907
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.097.560	5.338.407
Årets afskrivninger	1.137.195	586.580
Ned- og afskrivninger 31. december	10.234.755	5.924.987
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>125.682.481</b>	<b>16.354.920</b>
Afskrives over	50 år	20-25 år
Heraf finansielle leasingaktiver	125.682.481	0

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Efter 5 år	83.838.577	88.118.198
Mellem 1 og 5 år	16.448.394	16.011.536
Langfristet del	100.286.971	104.129.734
Inden for 1 år	3.842.763	3.740.751
	<b>104.129.734</b>	<b>107.870.485</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

## 8 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
AHV Familie Holding ApS CVR-nr: 36 45 92 98	Horsens
Autohuset Vestergaard Personvogne Holding A/S CVR-nr: 27 92 99 90	Horsens

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AV Ejendomme 1 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis idet regnskabet er opstillet efter den artsopdelte opstillingsform i stedet for funktionsopdelt. Praksisændring er begrundet med, at koncernen har foretaget tilsvarende ændringer.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2019 i forbindelse med ændringen af anvendt regnskabspraksis i resultatopgørelsen.

Konsekvensen af ændringen er, at bruttofortjenesten ændres mens årets resultat, balancen og egenkapitalen er uændret. Bortset fra ovennævnte område er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Indretning af lejede lokaler	20-25 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.