

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

AVO XIV A/S

Naverland 2, 2600 Glostrup

CVR-nr. 34 71 40 96

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16/9 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
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 2019 for AVO XIV 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 15. september 2020

Direktion

Thomas Noel Fynbo Petersen

Bestyrelse

Søren Schnack
formand

Bjarne Pedersen

Thomas Noel Fynbo Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AVO XIV A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AVO XIV A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 15. september 2020

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede
statsautoriseret revisor
mne31480

Selskabsoplysninger

Selskabet	AVO XIV A/S Naverland 2 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 34 71 40 96 Hjemsteds- kommune: Albertslund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Noel Fynbo Petersen
Bestyrelse	Søren Schnack Bjarne Pedersen Thomas Noel Fynbo Petersen
Revision	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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 117.189 anses for tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning, at der vil blive et positivt resultat også for regnskabsåret 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsrapporten for AVO XIV 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

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 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste		146.431	7.646
Resultat før finansielle poster		146.431	7.646
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder		119.554	286.940
Andre finansielle indtægter		0	3.333
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		-23.743	-20.143
Andre finansielle omkostninger		-92.000	-91.700
Ordinært resultat før skat		150.242	186.076
Skat af årets resultat	1	-33.053	-40.937
Årets resultat		117.189	145.139
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		117.189	145.139
Disponeret i alt		117.189	145.139

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019	2018
Investeringsejendomme	2	4.250.000	4.250.000
Materielle anlægsaktiver		4.250.000	4.250.000
Anlægsaktiver		4.250.000	4.250.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.568.395	2.280.938
Andre tilgodehavender		9.619	63.937
Periodeafgrænsningsposter		18.914	0
Tilgodehavender		2.596.928	2.344.875
Bankindestående		63.759	3.072
Likvide beholdninger		63.759	3.072
Omsætningsaktiver		2.660.687	2.347.947
Aktiver i alt		6.910.687	6.597.947

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		884.566	767.377
Egenkapital	3	1.384.566	1.267.377
Konvertible obligationer	4	4.909.622	4.853.622
Depositum		33.000	0
Langfristede gældsforpligtelser		4.942.622	4.853.622
Gæld til tilknyttede virksomheder		520.198	463.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	6.750
Anden gæld		46.796	6.250
Periodeafgrænsningsposter		3.005	0
Kortfristede gældsforpligtelser		583.499	476.948
Gældsforpligtelser		5.526.121	5.330.570
Passiver i alt		6.910.687	6.597.947
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	33.053	40.937
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>33.053</u>	<u>40.937</u>

	<u>2019</u>
2 Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar	4.250.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>4.250.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.250.000</u>

Ejendommene er værdiansat til markedsværdi beregnet ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af ejendommenes forventede kommende pengestrømme og et vurderet forrentningskrav på 5,0 %.

3 Egenkapital	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	767.377	1.267.377
Årets resultat		117.189	117.189
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>884.566</u>	<u>1.384.566</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4 Konvertible obligationer		
Tegnede, ikke udstedte konvertible obligationer	4.550.000	4.585.000
Akkumulerede renter	359.622	268.622
	<u>4.909.622</u>	<u>4.853.622</u>

Til hver af de konvertible obligationer er der knyttet en konverteringsret til konvertering i år 2035 til kurs 733, svarende til DKK 7,33 per aktie af nominelt DKK 1.

5 Medarbejderforhold

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

6 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 2019 er endnu ikke opgjort. For yderligere oplysninger henvises der til administrationsselskabets årsregnskab for 2019, når dette bliver aflagt.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i investeringsejendomme for i alt TDKK 1.487. Ejerpantebrevene ligger i egen beholdning.

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: 2.106.xxx.xxx

2020-09-16 11:00:03Z

NEM ID 

Thomas Noel Fynbo Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-09-16 11:00:03Z

NEM ID 

Bjarne Raimond Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748444071524

IP: 94.147.xxx.xxx

2020-09-16 12:22:14Z

NEM ID 

Søren Schnack

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-903854380958

IP: 87.57.xxx.xxx

2020-09-16 14:18:25Z

NEM ID 

Thomas Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:25282201

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-09-16 14:30:32Z

NEM ID 

Thomas Noel Fynbo Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-09-16 14:33:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HUP01-05701-MM4DF-BFL53-TJ6EO-3G05L

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 tidsstempelt 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>. 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>