

## **AVO XV A/S**

Naverland 2, 2600 Glostrup

CVR-nr. 35 53 27 22

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

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

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<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 XV 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 30. 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 XV A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for AVO XV 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 30. juni 2024

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

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
mne31480

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AVO XV A/S Naverland 2 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 35 53 27 22
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Albertslund
<b>Bestyrelse</b>	Søren Schnack, formand Bjarne Raimond Pedersen Thomas Noel Fynbo Petersen
<b>Direktion</b>	Thomas Noel Fynbo Petersen, direktør
<b>Revisor</b>	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 overskud på DKK 76.604, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.290.829.

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 XV 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i takt med den løbende leveranceforpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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.

### **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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.789</b>	<b>34.882</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>-73.240</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.789</b>	<b>-38.358</b>
Finansielle indtægter	3	193.666	185.248
Finansielle omkostninger	4	<u>-97.972</u>	<u>-94.778</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>115.483</b>	<b>52.112</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-38.879</u>	<u>-11.433</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>76.604</u></b>	<b><u>40.679</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>76.604</u>	<u>40.679</u>
		<b><u>76.604</u></b>	<b><u>40.679</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>1.855.000</u>	<u>1.855.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.855.000</u></b>	<b><u>1.855.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.855.000</u></b>	<b><u>1.855.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.075.375	3.858.676
Andre tilgodehavender		0	8.000
Udskudt skatteaktiv		0	11.733
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.662</u>	<u>23.183</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.099.037</u></b>	<b><u>3.901.592</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>122</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.099.159</u></b>	<b><u>3.901.592</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.954.159</u></u></b>	<b><u><u>5.756.592</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		790.829	714.225
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.290.829</u></b>	<b><u>1.214.225</u></b>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		4.041.000	3.970.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>4.041.000</u></b>	<b><u>3.970.600</u></b>
Banker		0	739
Kreditinstitutter		1.058	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.125	14.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		511.482	460.837
Selskabsskat		27.166	27.566
Anden gæld		12.499	12.500
Deposita		56.000	56.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>622.330</u></b>	<b><u>571.767</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.663.330</u></b>	<b><u>4.542.367</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.954.159</u></b>	<b><u>5.756.592</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysning om dagsværdi	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	714.225	1.214.225
Årets resultat	0	76.604	76.604
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>790.829</b>	<b>1.290.829</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-73.240
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>0</b>	<b>-73.240</b>
	<b>0</b>	<b>-73.240</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	193.666	185.248
	<b>193.666</b>	<b>185.248</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.099	21.945
Andre finansielle omkostninger	74.873	72.833
	<b>97.972</b>	<b>94.778</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.166	27.566
Årets udskudte skat	11.713	-16.133
	<b>38.879</b>	<b>11.433</b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	1.928.240
Kostpris 31. december 2023	1.928.240
Værdireguleringer 1. januar 2023	-73.240
Værdireguleringer 31. december 2023	-73.240
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.855.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 5,3%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,8	5,3	5,8
Dagsværdi	2.050.000	1.855.000	1.694.000
Ændring i dagsværdi	195.000	0	-161.000



## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	3.970.600	4.041.000	0	4.041.000
	<b>3.970.600</b>	<b>4.041.000</b>	<b>0</b>	<b>4.041.000</b>

### 8 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.

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Udskudte skatteaktiver er fuldt ud nedskrevet

### 10 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.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 850, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevet ligger i egen beholdning.

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>12 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.855.000</u>	<u>1.928.240</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-73.240</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.855.000</u>	<u>1.855.000</u>