

AV Ejendomme ApS
Flegborg 9 A, 4. th, 7100 Vejle

Årsrapport for
1. april 2020 - 31. marts 2021

CVR-nr. 40 11 42 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. september 2021.

Trine Carøe Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. april 2020 - 31. marts 2021

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 for AV Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. september 2021

Direktion

Trine Carøe Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i AV Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AV Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Kolding, den 3. september 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	AV Ejendomme ApS Flegborg 9 A, 4. th 7100 Vejle
	CVR-nr.: 40 11 42 89
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts 2. regnskabsår
Direktion	Trine Carøe Nielsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Modervirksomhed	FCFN Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet består af at erhverve, udleje, eje og sælge ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 91.228 kr. mod 84.050 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.747 kr. mod -22.613 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AV Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendommene indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AV Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning 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

<u>Note</u>	1/4 2020 - 31/3 2021	19/12 2018 - 31/3 2020
Bruttofortjeneste	91.228	84.050
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-35.927	-32.934
1 Øvrige finansielle omkostninger	-43.948	-78.619
Resultat før skat	11.353	-27.503
Skat af årets resultat	-3.606	4.890
Årets resultat	7.747	-22.613
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.747	0
Disponeret fra overført resultat	0	-22.613
Disponeret i alt	7.747	-22.613

Balance 31. marts

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	2.004.879	2.040.806
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.004.879</u>	<u>2.040.806</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.004.879</u>	<u>2.040.806</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	15.100	7.200
Andre tilgodehavender	10.637	2.291
Periodeafgrænsningsposter	7.956	6.297
Tilgodehavender i alt	<u>33.693</u>	<u>15.788</u>
Likvide beholdninger	<u>23.712</u>	<u>28.234</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>57.405</u>	<u>44.022</u>
Aktiver i alt	<u>2.062.284</u>	<u>2.084.828</u>

Balance 31. marts

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	200.000	200.000
Overført resultat	-14.866	-22.613
Egenkapital i alt	<u>235.134</u>	<u>227.387</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.387.331	1.430.111
4 Deposita	36.900	37.125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.424.231</u>	<u>1.467.236</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	44.000	44.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	9.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.114	5.239
Gæld til tilknyttede virksomheder	339.299	328.681
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	11.506	2.310
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>402.919</u>	<u>390.205</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.827.150</u>	<u>1.857.441</u>
Passiver i alt	<u>2.062.284</u>	<u>2.084.828</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	I alt
Egenkapital 19. december 2018	0	0	0	0
Årets indbetalte virksomhedskapital	50.000	200.000	0	250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-22.613	-22.613
Egenkapital 1. april 2020	50.000	200.000	-22.613	227.387
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	7.747	7.747
	50.000	200.000	-14.866	235.134

Noter

	1/4 2020 - 31/3 2021	19/12 2018 - 31/3 2020
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.308	3.184
Andre finansielle omkostninger	40.640	75.435
	43.948	78.619
	<u>31/3 2021</u>	<u>31/3 2020</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.073.740	0
Tilgang i årets løb	0	2.073.740
Kostpris ultimo	2.073.740	2.073.740
Af- og nedskrivninger primo	-32.934	0
Årets afskrivninger	-35.927	-32.934
Af- og nedskrivninger ultimo	-68.861	-32.934
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.004.879	2.040.806
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.431.331	1.474.111
Heraf forfalder inden for 1 år	-44.000	-44.000
	1.387.331	1.430.111
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.225.000	1.265.889
4. Deposita		
Deposita i alt	36.900	37.125
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med restgæld pr. 31/3-2021 på 1.456 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør 2.005 t.kr.		

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FCFN Invest ApS, CVR-nr. 35651624 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 19 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Trine Carøe Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-906919456552
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2021 kl.: 08:40:55
Underskrevet med NemID

Trine Carøe Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-906919456552
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2021 kl.: 08:40:55
Underskrevet med NemID

Jørn Dam Jensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1255008299560
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2021 kl.: 08:42:31
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: a83b1002QuT243129330