

AVN Invest A/S

Dalager 1, 2605 Brøndby
CVR-nr. 86 12 23 16

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.09.16

Ole Krabbe
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 19

Selskabet

AVN Invest A/S
Dalager 1
2605 Brøndby
Hjemsted: Brøndby
CVR-nr.: 86 12 23 16

Bestyrelse

Henrik Tyge Krabbe, formand
Peter Krabbe
Ole Gregers Krabbe

Direktion

Administrerende direktør Ole Gregers Krabbe
IT- og økonomidirektør Carsten Fischer

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for AVN Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 6. september 2016

Direktionen

Ole Gregers Krabbe
Administrerende direktør

Carsten Fischer
IT- og økonomidirektør

Bestyrelsen

Henrik Tyge Krabbe
Formand

Peter Krabbe

Ole Gregers Krabbe

Til kapitalejeren i AVN Invest A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for AVN Invest A/S for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. september 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Bjarne Henrichsen
Statsaut. revisor

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejningsvirksomhed, herunder udlejning af ejendomme og øvrige aktiver.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK 1.374.598 mod DKK 1.100.236 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.471.552.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet er med virkning fra 01.05.15 fusioneret med søsterselskabet Bergsøesvej 14 A/S.

Selskabet har yderligere den 15.02.16 købt ejendommen beliggende på Suensonsvej 10-14 i Silkeborg, hvorefter alle koncernens ejendomsaktiviteter er samlet i ét selskab.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2016/17 med vækst i omsætning og resultat som følge af ovennævnte køb.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
	3.537.211	1.797.888
	3.537.211	1.797.888
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.018.910	-542.657
	2.518.301	1.255.231
2 Andre finansielle indtægter	8	4.254
3 Andre finansielle omkostninger	-754.888	-232.135
	-754.880	-227.881
	1.763.421	1.027.350
4 Skat af årets resultat	-388.823	72.886
	1.374.598	1.100.236
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	750.000
Overført resultat	1.374.598	350.236
	1.374.598	1.100.236

AKTIVER		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	82.247.131	34.425.425
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	298.681	318.637
5	Materielle anlægsaktiver i alt	82.545.812	34.744.062
	Anlægsaktiver i alt	82.545.812	34.744.062
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.380	35.253
	Periodeafgrænsningsposter	48.275	39.570
	Tilgodehavender i alt	96.655	74.823
	Likvide beholdninger	0	23.453
	Omsætningsaktiver i alt	96.655	98.276
	Aktiver i alt	82.642.467	34.842.338

PASSIVER		30.04.16	30.04.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.170.001	1.170.000
	Overført resultat	19.301.551	15.021.465
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	750.000
6	Egenkapital i alt	20.471.552	16.941.465
	Hensættelser til udskudt skat	595.941	403.108
	Hensatte forpligtelser i alt	595.941	403.108
	Gæld til realkreditinstitutter	40.852.818	14.556.395
	Deposita	3.828.995	1.271.422
	Anden gæld	8.000.000	0
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.681.813	15.827.817
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.156.838	1.122.000
	Gæld til kreditinstitutter	1.981.177	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.000	21.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	46.704	187.129
	Selskabsskat	783.218	152.656
	Anden gæld	3.883.224	187.163
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.893.161	1.669.948
	Gældsforpligtelser i alt	61.574.974	17.497.765
	Passiver i alt	82.642.467	34.842.338

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Lejeindtægter måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-20	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.018.910	542.657
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.248
Øvrige finansielle indtægter	8	6
I alt	8	4.254
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	25.139	0
Øvrige finansielle omkostninger	729.749	232.135
I alt	754.888	232.135
4. Skatter		
Årets aktuelle skat	602.954	152.656
Årets udskudte skat	-215.019	83.104
Regulering af tidligere års skat	888	-271.996
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-36.650
I alt	388.823	-72.886

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.04.15	37.806.683	355.943
Tilgang ved fusion og tilkøb af virksomhed	14.600.000	0
Tilgang i året	34.220.660	0
Kostpris pr. 30.04.16	86.627.343	355.943
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.15	3.381.258	37.306
Afskrivninger i året	998.954	19.956
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.16	4.380.212	57.262
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	82.247.131	298.681

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15</i>			
Saldo pr. 01.05.14	1.170.000	14.671.229	0
Forslag til resultatdisponering	0	350.236	750.000
Saldo pr. 30.04.15	1.170.000	15.021.465	750.000

Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16

Saldo pr. 01.05.15	1.170.000	15.021.465	750.000
Kapitalforhøjelse	1	2.905.488	0
Betalt udbytte	0	0	-750.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.374.598	0
Saldo pr. 30.04.16	1.170.001	19.301.551	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktier	1.170.001	1

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.16	Gæld i alt 30.04.15
Gæld til realkreditinstitutter	2.156.838	32.150.623	43.009.656	15.678.395
Deposita	0	0	3.828.995	1.271.422
Anden gæld	0	8.000.000	8.000.000	0
I alt	2.156.838	40.150.623	54.838.651	16.949.817

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens og visse andre koncernselskabers gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gælden, hvor der er afgivet kaution, udgør t.DKK 0 pr. 30.04.16.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.564, t.DKK 8.332 og t.DKK 20.641 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør henholdsvis t.DKK 33.896, t.DKK 14.263 og t.DKK 34.088.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 14.263. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets, moderselskabets og dets øvrige datterselskabers gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.400. Ejerpantebrevene er i behold i pengeinstitut.

10. Nærtstående parter

AVN Invest A/S indgår sammen med andre koncernselskaber i koncernregnskabet for Krabbe Gruppen ApS, Dalager 1, 2605 Brøndby.