

AON Invest A/S

Niels W. Gades Vej 2, 1. sal
8000 Aarhus C
CVR-nr. 13614032

Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.10.2017

Dirigent

Navn: Arne Ort Novak

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.04.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AON Invest A/S

Niels W. Gades Vej 2, 1. sal

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13614032

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Bestyrelse

Merete Poller Novak, formand

Arne Ort Novak

Allan Halkjær Würtz

Direktion

Arne Ort Novak

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for AON Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.09.2017

Direktion

Arne Ort Novak

Bestyrelse

Merete Poller Novak
formand

Arne Ort Novak

Allan Halkjær Würtz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AON Invest A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AON Invest A/S for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 28.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Steen Andersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investering i og konsulentassistance til datterselskaber selskaber samt i at eje og udleje selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2016/17 har levet op til forventningerne og betragtes som tilfredsstillende.

Med hensyn til selskabets økonomiske stilling henvises til efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af ejendomme fra kostpris til dagsværdi, da det er vurderet, at dette giver det mest retvisende billede. Ejendommene er desuden vurderet i højere grad at have karakter af investeringsejendomme frem for grunde og bygninger og præsenteres derfor således.

Der er for regnskabsåret 2015/16 ikke ændringer til sammenligningstal i balancen, da ejendommen er købt kort før balancedagen, hvorfor kostpris og dagsværdi er den samme pr. 30.04.2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(224.495)	(83.254)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		319.800	0
Personaleomkostninger		(25.591)	(255.473)
Af- og nedskrivninger		(87.723)	3.123.932
Driftsresultat		(18.009)	2.785.205
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		236.981	3.774.582
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(58.906)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		91.538	93.487
Andre finansielle indtægter		1.741	3.001
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(60.942)	(63.000)
Andre finansielle omkostninger		(32.675)	(52.495)
Resultat før skat		218.634	6.481.874
Skat af årets resultat	1	14.616	(360.086)
Årets resultat		233.250	6.121.788
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		236.981	0
Overført resultat		(107.131)	6.020.588
		233.250	6.121.788

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		4.200.000	3.806.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		418.404	628.650
Materielle anlægsaktiver	2	4.618.404	4.435.150
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.299.579	9.062.598
Finansielle anlægsaktiver	3	9.299.579	9.062.598
Anlægsaktiver		13.917.983	13.497.748
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.538.144	4.646.606
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		12.033	0
Tilgodehavender		4.550.177	4.646.606
Likvide beholdninger		143.494	1.828.834
Omsætningsaktiver		4.693.671	6.475.440
Aktiver		18.611.654	19.973.188

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.394.579	0
Overført overskud eller underskud		7.702.744	11.967.473
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital		<u>12.700.723</u>	<u>12.568.673</u>
Udskudt skat		62.000	42.000
Hensatte forpligtelser		<u>62.000</u>	<u>42.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.774.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>3.774.000</u>
Bankgæld		2.568.079	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.156.727	3.035.785
Skyldig selskabsskat		25.901	460.641
Anden gæld		78.224	92.089
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.848.931</u>	<u>3.588.515</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.848.931</u>	<u>7.362.515</u>
Passiver		<u>18.611.654</u>	<u>19.973.188</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	0	11.967.473	101.200
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(101.200)
Overført til reserver	0	4.157.598	(4.157.598)	0
Årets resultat	0	236.981	(107.131)	103.400
Egenkapital ultimo	500.000	4.394.579	7.702.744	103.400
				I alt kr.
Egenkapital primo				12.568.673
Udbetalt ordinært udbytte				(101.200)
Overført til reserver				0
Årets resultat				233.250
Egenkapital ultimo				12.700.723

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(12.033)	268.086
Ændring af udskudt skat	20.000	92.000
Regulering vedrørende tidligere år	(22.583)	0
	(14.616)	360.086
		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Investe-	materiel og
	rings-	inventar
	ejendomme	kr.
	kr.	
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.806.500	705.897
Tilgange	73.700	43.602
Afgange	0	(222.500)
Kostpris ultimo	3.880.200	526.999
Årets opskrivninger	319.800	0
Opskrivninger ultimo	319.800	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(77.247)
Årets afskrivninger	0	(41.348)
Tilbageførsel ved afgang	0	10.000
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(108.595)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.200.000	418.404

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,5 % pr. 30.04.2017. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 515 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 687 t. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 0,3 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 82 m².

Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, som tidligst kan opsiges med 3 måneders varsel.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.905.000
Kostpris ultimo	4.905.000
Opskrivninger primo	4.157.598
Andel af årets resultat	236.981
Opskrivninger ultimo	4.394.579
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.299.579

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
AON Estates ApS	Aarhus	ApS	100,0
WNJ Holding A/S	Aarhus	A/S	80,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.812 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.807 t.kr.

Til sikkerhed for løbende mellemværende med Ejerforeningen Kanalhusene er tinglyst pantebrev på 40 t.kr. med sikkerhed i lejligheden.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af ejendomme fra kostpris til dagsværdi, da det er vurderet, at dette giver det mest retvisende billede. Ejendommene er desuden vurderet i højere grad at have karakter af investeringsejendomme frem for grunde og bygninger og præsenteres derfor således.

Der er for regnskabsåret 2015/16 ikke ændret sammenligningstal i balancen, da ejendommen er købt kort før balancedagen, hvorfor kostpris og dagsværdi er den samme pr. 30.04.2016.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige

Anvendt regnskabspraksis

andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.