

ÅRSRAPPORT 2015


AO

INVEST A/S

AO INVEST A/S
Rørvang 3
2620 Albertslund
CVR-nr. 51031113

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling
den 18/3-2016.

Som dirigent:



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsens årsberetning	side 3
Ledelsespåtegning	side 4
Den uafhængige revisors erklæringer	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 7
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	side 9
Balance pr. 31. december	side 10
Noter	side 11-14

Selskabsoplysninger

AO Invest A/S
Rørvang 3
2620 Albertslund

Telefon: 70 28 00 00

Telefax: 70 28 01 01

CVR-nr.: 51031113

Stiftet: 1975

Hjemsted: Albertslund

Bestyrelse:

Henning Dyremose (formand)

Michael Kjær (næstformand)

Erik Holm

Niels A. Johansen

Preben Damgaard Nielsen

Direktion:

Niels A. Johansen

Henrik T. Krabbe

Revisor:

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes den 18. marts 2016.

Ledelsens årsberetning

Aktiviteter:

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Årets investering på 42 mio. kr. kan henføres til køb af Herstedvang 9-13, Albertslund, samt ombygning af eksisterende ejendomme.
Alle selskabets bygninger er primært udlejet til Brødrene A & O Johansen A/S.

Regnskabsåret:

Årets resultat blev et overskud på 14.841 tkr. mod 12.680 tkr. i 2014.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For 2016 forventes et resultat på niveau med 2015.

Resultatdisponering:

Bestyrelsen foreslår årets overskud	tkr.	<u>14.841</u>
Anvendt således:		
Overførsel til næste år	tkr.	<u>14.841</u>
	tkr.	<u>14.841</u>

Ejerforhold:

Selskabet er 100 % ejet af Brødrene A & O Johansen A/S, Rørvang 3, 2620 Albertslund, og indgår i dette selskabs koncernregnskab.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for AO Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

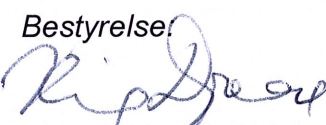
Albertslund, den 22. februar 2016

Direktion:



Niels A. Johansen


Henrik T. Krabbe


Bestyrelse:


Henning Dyremose
formand


Michael Kjær
næstformand


Erik Holm


Niels A. Johansen


Preben Damgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AO Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 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 vurderingen 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.

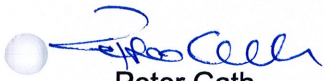
Konklusion

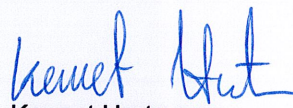
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetning

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 22. februar 2016
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228


Peter Gath
statsaut. revisor


Kennet Hartmann
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AO Invest A/S er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen:

Indtægter

Indtægter omfatter huslejeindtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger ved drift af faste ejendomme.

Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BRØDRENE A & O JOHANSEN A/S og dets danske koncernforbundne selskaber. Ved fordeling af den sambeskattede indkomst anvendes fuld fordeling.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid, der for bygninger udgør 50 år og for installationer 10 år.

Grunde og anlæg under opførelse afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes ved anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 indkomst.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og med den skattesats, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når skatteforpligtelsen forventes udløst som aktuel skat. Udskudt skat er i årsregnskabet afsat med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser indregnes til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

<i>(Alle beløb er i hele kr. 1.000)</i>	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huslejeindtægter		<u>36.146</u>	<u>29.819</u>
Driftsindtægter i alt		<u><u>36.146</u></u>	<u><u>29.819</u></u>
Eksterne omkostninger		3.665	3.631
Personaleomkostninger	1	552	552
Afskrivninger	2	<u>9.923</u>	<u>6.535</u>
Driftsomkostninger i alt		<u><u>14.140</u></u>	<u><u>10.718</u></u>
Resultat før finansielle poster		<u><u>22.006</u></u>	<u><u>19.101</u></u>
Finansielle omkostninger m.v.	3	<u>2.300</u>	<u>2.547</u>
Resultat før skat		<u><u>19.706</u></u>	<u><u>16.554</u></u>
Skat af årets resultat	4	<u>4.865</u>	<u>3.874</u>
Årets resultat		<u><u>14.841</u></u>	<u><u>12.680</u></u>

Balance pr. 31. december

<i>(Alle beløb er i hele kr. 1.000)</i>	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		<u>410.424</u>	<u>383.446</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>410.424</u>	<u>383.446</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		<u>132</u>	<u>639</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>132</u>	<u>639</u>
Aktiver i alt		410.556	384.085
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Selskabskapital		9.000	9.000
Overført resultat		<u>214.260</u>	<u>199.419</u>
Egenkapital i alt		<u>223.260</u>	<u>208.419</u>
Hensættelser			
Udskudt skat	7	<u>23.591</u>	<u>22.899</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	8	<u>56.860</u>	<u>56.833</u>
Kortfristede forpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.567	74.832
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.173	2.274
Anden gæld		<u>20.106</u>	<u>18.828</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>106.846</u>	<u>95.934</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>163.706</u>	<u>152.767</u>
PASSIVER I ALT		<u>410.556</u>	<u>384.085</u>
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Af personaleomkostninger vedrører vederlag til bestyrelsen	552	552
Selskabet har ingen ansatte		
2 Afskrivninger		
Årets afskrivninger	10.163	6.535
Gevinst og tab	-240	
	<u>9.923</u>	<u>6.535</u>
3 Finansielle omkostninger m.v.		
Låneomkostninger	26	26
Prioritetsrenter	1.052	1.051
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.222	1.470
	<u>2.300</u>	<u>2.547</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.173	2.274
Årets regulering af udskudt skat	692	1600
	<u>4.865</u>	<u>3.874</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
Samlet anskaffelsessum primo året	477.199	381.546
Nyanskaffelser og forbedringer	42.009	95.653
Afgang i årets løb	-9.476	0
Samlet anskaffelsessum ultimo året	<u>509.732</u>	<u>477.199</u>
Samlede af- og nedskrivninger primo året	93.753	87.218
Afskrivning på afhændede aktiver	-4.608	0
Årets af- og nedskrivninger	10.163	6.535
Samlede af- og nedskrivninger ultimo året	<u>99.308</u>	<u>93.753</u>
Bogført værdi ultimo året	<u>410.424</u>	<u>383.446</u>

I materielle anlægsaktiver indgår anlæg under opførelse med 2.308 tkr (1.565 tkr.).

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Egenkapital			
Selskabskapital		<u>9.000</u>	<u>9.000</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		199.419	186.739
Årets resultat		<u>14.841</u>	<u>12.680</u>
		<u>214.260</u>	<u>199.419</u>
Egenkapital i alt		<u><u>223.260</u></u>	<u><u>208.419</u></u>
Selskabskapitalen sammensætter sig som følger:			
2 aktier a 333.000		666	666
1 aktie a 334.000		334	334
1 aktie a 8.000.000		<u>8.000</u>	<u>8.000</u>
		<u><u>9.000</u></u>	<u><u>9.000</u></u>
Der har ikke været ændringer af aktiekapitalen de seneste 5 år.			
7 Udskudt skat			
Udskudt skat 1. januar		22.899	21.299
Årets ændring af udskudt skat		<u>692</u>	<u>1.600</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u><u>23.591</u></u>	<u><u>22.899</u></u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		<u>23.591</u>	<u>22.899</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u><u>23.591</u></u>	<u><u>22.899</u></u>

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter som forfalder senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>56.860</u>	<u>56.833</u>
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi	<u>195.528</u>	<u>198.971</u>

9 Eventualforpligtelser

AO Invest A/S er sambeskattet med Brødrene A & O Johansen A/S. Selskabet hæfter ubegrænset solidarisk med Brødrene A & O Johansen A/S i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter, der er opstået inden for sambeskatningskredsen.

10 Ejerforhold

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktiefortegnelse som ejer af 100 % af aktiekapitalen:

Brødrene A & O Johansen A/S
Rørvang 3
2620 Albertslund