

ÅRSRAPPORT 2017



INVEST A/S

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

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling
den 23/3-2018.

Som dirigent: 

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsens årsberetning	side 3
Ledelsespåtegning	side 4
Den uafhængige revisors erklæringer	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 8
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	side 10
Balance pr. 31. december	side 11
Noter	side 12-14

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 23. marts 2018.

Ledelsens årsberetning

Aktiviteter:

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

Årets investering på 37 mio. kr. kan henføres til nye butikker i Odense og Roskilde, samt tilbygning på centrallageret i Albertslund.

Alle selskabets bygninger er primært udlejet til Brødrene A & O Johansen A/S.

Regnskabsåret:

Årets resultat blev et overskud på 16.634 tkr. mod 17.433 tkr. i 2016.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For 2018 forventes et resultat på niveau med 2017.

Resultatdisponering:

Bestyrelsen foreslår årets overskud	tkr. <u>16.634</u>
Anvendt således:	
Udbytte	tkr. 14.000
Overførsel til næste år	tkr. <u>2.634</u>
	tkr. <u>16.634</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 2017 for AO Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

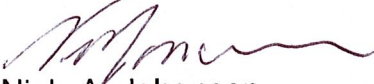
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 2018

Direktion:


Niels A. Johansen


Henrik T. Krabbe

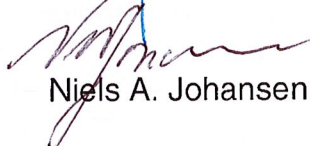
Bestyrelse:


Henning Dyremose
formand


Erik Holm


Preben Damgaard Nielsen


Michael Kjær
næstformand


Niels A. Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AO Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 22. februar 2018

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Gath
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne19718



Kennet Hartmann
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne40036

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AO Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. 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, herunder personaleomkostninger og afskrivninger.

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. Eventuelle nedtagningsforpligtelser indregnes i aktivets kostpris ved første indregning.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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 restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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 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 nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Huslejeindtægter		<u>42.761</u>	<u>39.779</u>
Driftsindtægter i alt		<u>42.761</u>	<u>39.779</u>
Eksterne omkostninger		5.087	5.025
Personaleomkostninger	1	1.398	552
Afskrivninger	2	<u>12.320</u>	<u>9.410</u>
Driftsomkostninger i alt		<u>18.805</u>	<u>14.987</u>
Resultat før finansielle poster		<u>23.956</u>	<u>24.792</u>
Finansielle omkostninger m.v.	3	<u>2.631</u>	<u>1.948</u>
Resultat før skat		<u>21.325</u>	<u>22.844</u>
Skat af årets resultat	4	<u>4.691</u>	<u>5.411</u>
Årets resultat		<u>16.634</u>	<u>17.433</u>
Forslag til resultatdisponering			
Forslået udbytte		14.000	60.000
Overført resultat		<u>2.634</u>	<u>-42.567</u>
		<u>16.634</u>	<u>17.433</u>

Balance pr. 31. december

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		<u>456.883</u>	<u>432.178</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>456.883</u>	<u>432.178</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	26.620
Andre tilgodehavender		<u>228</u>	<u>44</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>228</u>	<u>26.664</u>
Aktiver i alt		<u>457.111</u>	<u>458.842</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		9.000	9.000
Overført resultat		248.327	231.693
Udbytte		-60.000	0
Egenkapital i alt	6	<u>197.327</u>	<u>240.693</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	7	26.559	24.246
Gæld til realkreditinstitutter	8	<u>156.498</u>	<u>164.890</u>
Kortfristede forpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		8.399	5.742
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.931	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.378	4.756
Anden gæld		<u>22.019</u>	<u>18.515</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>76.727</u>	<u>29.013</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>259.784</u>	<u>218.149</u>
PASSIVER I ALT		<u>457.111</u>	<u>458.842</u>
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Personaleomkostninger			
Af personaleomkostninger vedrører vederlag til bestyrelsen		1.398	552
Selskabet har ingen ansatte			
2 Afskrivninger			
Årets afskrivninger		12.320	9.761
Gevinst og tab		0	-351
		<u>12.320</u>	<u>9.410</u>
3 Finansielle omkostninger m.v.			
Låneomkostninger		86	83
Prioritetsrenter		2.170	1.699
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder		375	166
		<u>2.631</u>	<u>1.948</u>
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		2.378	4.756
Årets regulering af udskudt skat		2.313	655
		<u>4.691</u>	<u>5.411</u>
5 Materielle anlægsaktiver			
Samlet anskaffelsessum primo året		540.393	509.732
Nyanskaffelser og forbedringer		37.025	32.959
Afgang i årets løb		0	-2.298
Samlet anskaffelsessum ultimo året		<u>577.418</u>	<u>540.393</u>
Samlede af- og nedskrivninger primo året		108.215	99.308
Afskrivning på afhændede aktiver		0	-854
Årets af- og nedskrivninger		12.320	9.761
Samlede af- og nedskrivninger ultimo året		<u>120.535</u>	<u>108.215</u>
Bogført værdi ultimo året		<u>456.883</u>	<u>432.178</u>

I materielle anlægsaktiver indgår anlæg under opførelse med 538 tkr.
(2016: 31.780 tkr.)

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Egenkapital			
Selskabskapital		<u>9.000</u>	<u>9.000</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		231.693	214.260
Årets resultat		<u>16.634</u>	<u>17.433</u>
		<u>248.327</u>	<u>231.693</u>
Udbytte		-60.000	0
Egenkapital i alt		<u><u>197.327</u></u>	<u><u>240.693</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		24.246	23.591
Årets ændring af udskudt skat		<u>2.313</u>	<u>655</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u><u>26.559</u></u>	<u><u>24.246</u></u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		<u>26.559</u>	<u>24.246</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u><u>26.559</u></u>	<u><u>24.246</u></u>

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
------	-------------	-------------

8 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter som forfalder senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>122.561</u>	<u>133.266</u>
---	----------------	----------------

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi	<u>363.273</u>	<u>359.265</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