

ÅRSRAPPORT 2020

AO

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling
den 19/3-2021.

Som dirigent:



INVEST A/S

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

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 3
Ledelsens årsberetning	side 4
Ledelsespåtegning	side 5
Den uafhængige revisors erklæringer	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 9
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	side 11
Balance pr. 31. december	side 12
Noter	side 13-15

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
Per Toelstang

Revisor:

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes den 19. marts 2021

Ledelsens årsberetning

Aktiviteter:

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

Der er i 2020 investeret i butikslokaler i Frederikssund som udlejes til Brødrene A & O Johansen A/S.

Regnskabsåret:

Årets resultat blev et overskud på 17.286 tkr. mod 15.250 tkr. i 2019.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For 2021 forventes et resultat på niveau med 2020.

Resultatdisponering:

Bestyrelsen foreslår årets overskud	tkr.	<u>17.286</u>
anvendt således:		
Udbytte	tkr.	17.000
Overførsel til næste år	tkr.	<u>286</u>
	tkr.	<u>17.286</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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 25. februar 2021

Direktion:

Niels A. Johansen

Per Toelstang

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 afdekke 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 25. februar 2021

EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 30 70 02 28

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Majken Bech Larsen
statsaut. Revisor
mne46623

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 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 salgsomkostninger 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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)	Note	2020	2019
Huslejeindtægter		42.535	41.530
Driftsindtægter i alt		42.535	41.530
Eksterne omkostninger		4.907	5.195
Personale omkostninger	1	975	975
Afskrivninger	2	12.244	13.354
Driftsomkostninger i alt		18.126	19.524
Resultat før finansielle poster		24.410	22.005
Finansielle omkostninger	3	2.248	2.454
Resultat før skat		22.162	19.551
Skat på årets resultat	4	4.876	4.301
Årets resultat		17.286	15.250
Forslag til resultatdisponering			
Forslået udbytte		17.000	17.000
Overført resultat		286	(1.750)
		17.286	15.250

Balance pr. 31. december*(Alle beløb er i hele kr. 1.000)*

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		477.646	470.466
Anlægsaktiver i alt		<u>477.646</u>	<u>470.466</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		62	129
Omsætningsaktiver i alt		<u>62</u>	<u>129</u>
Aktiver i alt		<u>477.708</u>	<u>470.595</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		9.000	9.000
Overført resultat		172.616	172.331
Foreslået udbytte		17.000	17.000
Egenkapital i alt	6	<u>198.616</u>	<u>198.331</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	7	28.807	27.834
Gæld til realkreditinstitutter	8	147.320	156.958
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>176.127</u>	<u>184.792</u>
Kortfristede forpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		9.652	9.446
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.732	50.779
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.243	4.102
Anden gæld		23.338	23.145
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>102.965</u>	<u>87.472</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>279.092</u>	<u>272.264</u>
PASSIVER I ALT		<u>477.708</u>	<u>470.595</u>
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2020	2019
1 Personaleomkostninger			
Af personaleomkostninger vedrører vederlag til bestyrelsen.		975	975
Selskabet har ingen ansatte udover den anmeldte direktion, som aflønnes via management fee til moderselskabet.			
2 Afskrivninger			
Årets afskrivninger		12.244	13.354
		12.244	13.354
3 Finansielle omkostninger m.v.			
Låneomkostninger		134	202
Prioritetsrenter		1.521	1.609
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder		593	643
		2.248	2.454
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		4.243	4.102
Årets regulering af udskudt skat		633	199
		4.876	4.301
5 Materielle anlægsaktiver			
Samlet anskaffelsessum primo året		616.515	616.515
Nyanskaffelser og forbedringer		19.424	-
Samlet anskaffelsessum ultimo året		635.939	616.515
Samlede af- og nedskrivninger primo året		146.049	132.695
Årets af- og nedskrivninger		12.244	13.354
Samlede af- og nedskrivninger ultimo året		158.293	146.049
Bogført værdi ultimo året		477.646	470.466

I materielle anlægsaktiver indgår anlæg under opførsel med 11.684 tkr. (2019: 0 kr.)

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
6 Egenkapital			
Selskabskapital		<u>9.000</u>	<u>9.000</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		172.330	174.080
Overført af årets resultat		<u>286</u>	<u>(1.750)</u>
		172.616	172.330
Foreslået udbytte:			
Primo		17.000	19.000
Betalt udbytte		(17.000)	(19.000)
Foreslået udbytte		<u>17.000</u>	<u>17.000</u>
		17.000	17.000
Egenkapital i alt		<u>198.616</u>	<u>198.330</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>9.000</u>	<u>9.000</u>
Der har ikke været ændringer af aktiekapitalen de seneste 5 år.			
7 Udskudt skat			
Udskudt skat 1. januar		27.834	27.635
Årets ændring af udskudt skat		<u>973</u>	<u>199</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u>28.807</u>	<u>27.834</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		<u>28.807</u>	<u>27.834</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u>28.807</u>	<u>27.834</u>

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	2020	2019
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter som forfalder senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	108.161	117.673
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi	401.906	412.328
9 Eventualforpligtelser		
AO Invest A/S er sambeskattet med Avenir Invest ApS. Selskabet hæfter ubegrænset solidarisk med Avenir Invest ApS 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		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Kjær

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-108095098302

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-03-01 10:01:06Z

NEM ID 

Majken Simone Bech Larsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-439543152696

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-01 10:01:43Z

NEM ID 

Per Toelstang

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-591613314748

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-03-01 10:15:44Z

NEM ID 

Kennet Hartmann

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-868469357634

IP: 83.92.xxx.xxx

2021-03-01 10:42:41Z

NEM ID 

Henning Baunbæk Dyremose

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-717892752695

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-03-01 11:30:37Z

NEM ID 

Preben Damgaard Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-221550334096

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-03-01 12:27:27Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-604912187626

IP: 98.208.xxx.xxx

2021-03-02 14:42:43Z

NEM ID 

Erik Preben Holm

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-571117381456

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-03-08 08:05:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OCGYC-UJUNL-43KZK-HE8ZZ-NWZEI-N5O68

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>