

# List of Signatures

Page 1/1



## AO Invest - Ekstern årsrapport 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Daniel Kønigsfeld Sitch	NEMID	2023-02-22 16:14 GMT+01
Erik Preben Holm	NEMID	2023-02-22 15:14 GMT+01
Pseudonym	NEMID	2023-02-22 12:08 GMT+01
Michael Kjær	NEMID	2023-02-22 11:43 GMT+01
Flemming Vang Eghoff	NEMID	2023-02-22 11:42 GMT+01
Per Toelstang	NEMID	2023-02-28 10:56 GMT+01
Henning Baunbæk Dyremose	NEMID	2023-02-22 17:35 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: D51E9AD7959A4DD89AB14C97AC316FBC

# ÅRSRAPPORT 2022

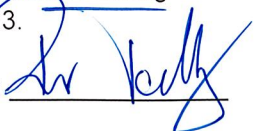
# AO

## INVEST A/S

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

Således vedtaget på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 16/3-2023.

Som dirigent:



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D51E9AD7959A4DD89AB14C97AC316FBC

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 3
Ledelsens årsberetning	side 4
Ledelsespåtegning	side 5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 9
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	side 12
Balance pr. 31. december	side 13
Noter	side 14-16



## 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

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

### Bestyrelse:

Henning Dyremose (formand)  
Michael Kjær (næstformand)  
Erik Holm  
Niels A. Johansen

### Direktion:

Niels A. Johansen  
Per Toelstang

### Revisor:

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes den 16. marts 2023





## Ledelsens årsberetning

### Aktiviteter:

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

AO Invest er i 2022 fusioneret med EA værktøj ejendomme.

Hermed overtager AO Invest alle aktiviteter.

### Regnskabsåret:

Årets resultat blev et overskud på 15.499 tkr. mod 17.409 tkr. i 2021.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For 2023 forventes et resultat på niveau med 2022.

### Resultatdisponering:

Bestyrelsen foreslår årets overskud	tkr.	<u>15.499</u>
-------------------------------------	------	---------------

anvendt således:

Udbytte	tkr.	17.000
---------	------	--------

Overførsel til næste år	tkr.	<u>-1.501</u>
-------------------------	------	---------------

	tkr.	<u>15.499</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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 21. februar 2023

*Direktion:*

Niels A. Johansen

Per Toelstang

*Bestyrelse:*

Henning Dyremose  
*formand*

Michael Kjær  
*næstformand*

Erik Holm

Niels A. Johansen



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AO Invest A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 årsregnskabsloven og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 21. februar 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Daniel Kønigsfeld Sitch

statsautoriseret revisor

Mne47889

Flemming Eghoff

statsautoriseret revisor

mne30221



## 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.

#### *Personaleomkostninger*

Personaleomkostninger vedrører honorar til bestyrelsen.

#### *Finansielle omkostninger*

Finansielle omkostninger vedrører renter på prioritetsgæld, samt renter på mellemværende med koncernforbundne selskaber.

#### *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 nedtagingsforpligtelser 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 revideres 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.

### *Egenkapital*

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetales for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Fusion**

AO Invest A/S og EA værktøj Ejendomme A/S er i regnskabsåret fusioneret med AO Invest A/S som fortsættende selskab.

Fusionen er gennemført som en skattefri fusion med virkning fra 1. april 2022.

Virksomhedssammenslutningen er gennemført ved anvendelse af "book value" metoden på tidspunktet, hvor AO Invest A/S har opnået kontrol. Dette betyder resultatet for 2022 er påvirket positivt med 566 TDKK hvilket ikke muliggør en egentlig sammenligning med sidste år.



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Huslejeindtægter		45.994	42.854
<b>Driftsindtægter i alt</b>		<b><u>45.994</u></b>	<b><u>42.854</u></b>
Eksterne omkostninger		5.675	5.586
Personaleomkostninger	1	1.079	1.138
Afskrivninger	2	13.596	11.526
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b><u>20.350</u></b>	<b><u>18.250</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>25.644</u></b>	<b><u>24.604</u></b>
Finansielle omkostninger	3	4.230	2.186
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>21.414</u></b>	<b><u>22.418</u></b>
Skat på årets resultat	4	5.915	5.009
<b>Årets resultat</b>		<b><u>15.499</u></b>	<b><u>17.409</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslået udbytte		17.000	17.000
Overført resultat		(1.501)	409
		<b><u>15.499</u></b>	<b><u>17.409</u></b>





## Balance pr. 31. december

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Grunde og bygninger		635.232	520.430
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>635.232</b>	<b>520.430</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		3.224	9
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.224</b>	<b>9</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>638.456</b>	<b>520.439</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		10.000	9.000
Overført resultat		171.524	173.025
Foreslået udbytte		17.000	17.000
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b>198.524</b>	<b>199.025</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	7	33.577	29.132
Gæld til realkreditinstitutter	8	330.522	137.646
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>364.099</b>	<b>166.778</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		18.958	9.702
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.928	118.220
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.714	4.684
Anden gæld		3.233	22.030
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>75.833</b>	<b>154.636</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>439.932</b>	<b>321.414</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>638.456</b>	<b>520.439</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	9		
<b>Ejerforhold</b>	10		



## Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Af personaleomkostninger vedrører vederlag til bestyrelsen.	<u>1.079</u>	<u>1.138</u>
Selskabet har ingen ansatte udover den anmeldte direktion, som aflønnes via management fee til moderselskabet.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Årets afskrivninger	<u>13.596</u>	<u>11.526</u>
	<b><u>13.596</u></b>	<b><u>11.526</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger m.v.</b>		
Låneomkostninger	296	134
Prioritetsrenter	3.075	1.089
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>859</u>	<u>963</u>
	<b><u>4.230</u></b>	<b><u>2.186</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.599	4.684
Årets regulering af udskudt skat	<u>3.316</u>	<u>325</u>
	<b><u>5.915</u></b>	<b><u>5.009</u></b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Samlet anskaffelsessum primo året	684.641	635.939
Tilgang ved fusion	24.713	-
Nyanskaffelser og forbedringer	111.592	58.811
Afgang i årets løb	<u>(3.281)</u>	<u>(10.109)</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo året	<u>817.665</u>	<u>684.641</u>
Samlede af- og nedskrivninger primo året	164.211	158.293
Tilgang ved fusion	4.633	-
Årets af- og nedskrivninger	13.596	11.526
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(7)</u>	<u>(5.608)</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo året	<u>182.433</u>	<u>164.211</u>
<b>Bogført værdi ultimo året</b>	<b><u>635.232</u></b>	<b><u>520.430</u></b>

I materielle anlægsaktiver indgår anlæg under opførsel med 7.251 tkr. (2021: 61.501 tkr.)



## Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2022	2021
<b>6 Egenkapital</b>			
Primo		9.000	9.000
Tilgang ved fusion		1.000	-
Selskabskapital		<u>10.000</u>	<u>9.000</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		173.025	172.616
Overført af årets resultat		(1.501)	409
		<u>171.524</u>	<u>173.025</u>
Foreslået udbytte:			
Primo		17.000	17.000
Betalt udbytte		(17.000)	(17.000)
Foreslået udbytte		<u>17.000</u>	<u>17.000</u>
		<u>17.000</u>	<u>17.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>198.524</u></b>	<b><u>199.025</u></b>
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	8.000	8.000
1.000 aktier a	1.000	1.000	-
		<u>10.000</u>	<u>9.000</u>

Der har i året været en kapitalforhøjelse på 1. mio. kr. som følge af fusionen.

## 7 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar		29.132	28.807
Tilgang ved fusion		1.129	-
Årets ændring af udskudt skat		3.316	325
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>		<b><u>33.577</u></b>	<b><u>29.132</u></b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		33.577	29.132
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>		<b><u>33.577</u></b>	<b><u>29.132</u></b>





## Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2022	2021
<b>8 Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter som forfalder senere end 5 år efter regnskabsårets udløb		<u>258.829</u>	<u>98.925</u>
<b>Sikkerhedsstillelser</b>			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi		<u>559.116</u>	<u>396.033</u>
<b>9 Eventualforpligtelser</b>			
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.			
<b>10 Ejerforhold</b>			
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktiefortegnelse som ejer af 100 % af aktiekapitalen:			
Brødrene A & O Johansen A/S Rørvang 3 2620 Albertslund			

