

ÅRSRAPPORT 2019

AO

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:**

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab

### **Generalforsamling:**

Ordinær generalforsamling afholdes den 20. marts 2020.

## Ledelsens årsberetning

### Aktiviteter:

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

Der er ingen investeringer i 2019.

### Regnskabsåret:

Årets resultat blev et overskud på 15.250 tkr. mod 18.753 tkr. i 2018.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For 2020 forventes et resultat på niveau med 2019.

### Resultatdisponering:

Bestyrelsen foreslår årets overskud	tkr.	<u>15.250</u>
anvendt således:		
Udbytte	tkr.	17.000
Overførsel til næste år	tkr.	<u>-1.750</u>
	tkr.	<u>15.250</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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

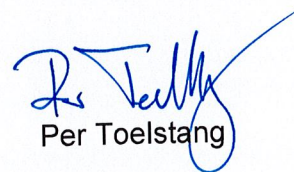
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 21. februar 2020


Direktion:

Niels A. Johansen



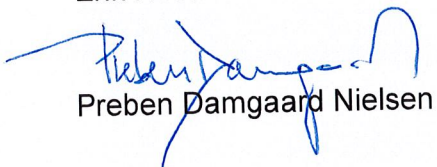
Per Toelstang

Bestyrelse:

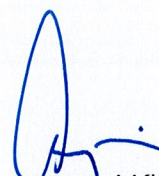


Henning Dyremose  
formand

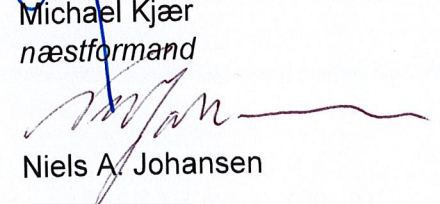
Erik Holm



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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 21. februar 2020

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



Kennet Hartmann  
statsaut. revisor  
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 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 salgskostninger 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 proventuet 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	2019	2018
Huslejeindtægter		41.530	44.774
<b>Driftsindtægter i alt</b>		<b>41.530</b>	<b>44.774</b>
Eksterne omkostninger		5.195	5.328
Personale omkostninger	1	975	975
Afskrivninger	2	13.354	12.160
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b>19.524</b>	<b>18.463</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>22.005</b>	<b>26.311</b>
Finansielle omkostninger	3	2.454	2.268
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.551</b>	<b>24.043</b>
Skatt på årets resultat	4	4.301	5.289
<b>Årets resultat</b>		<b>15.250</b>	<b>18.753</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslået udbytte		17.000	19.000
Overført resultat		(1.750)	(247)
		<b>15.250</b>	<b>18.753</b>

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

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Grunde og bygninger		<u>470.466</u>	<u>483.820</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>470.466</b></u>	<u><b>483.820</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		<u>129</u>	<u>214</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>129</b></u>	<u><b>214</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>470.595</b></u>	<u><b>484.034</b></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		9.000	9.000
Overført resultat		172.331	174.080
Foreslået udbytte		17.000	19.000
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<u><b>198.331</b></u>	<u><b>202.080</b></u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	7	27.834	27.635
Gæld til realkreditinstitutter	8	<u>156.958</u>	<u>166.326</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>184.792</b></u>	<u><b>193.961</b></u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		9.446	9.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.778	51.314
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.102	4.214
Anden gæld		<u>23.145</u>	<u>23.052</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>87.471</b></u>	<u><b>87.992</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>272.263</b></u>	<u><b>281.953</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>470.595</b></u>	<u><b>484.034</b></u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	9		
<b>Ejerforhold</b>	10		

## Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2019	2018
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Af personaleomkostninger vedrører vederlag til bestyrelsen.		975	975
Selskabet har ingen ansatte udover den anmeldte direktion, som aflønnes via management fee til moderselskabet.			
<b>2 Afskrivninger</b>			
Årets afskrivninger		13.354	12.160
		<b>13.354</b>	<b>12.160</b>
<b>3 Finansielle omkostninger m.v.</b>			
Låneomkostninger		202	85
Prioritetsrenter		1.609	1.543
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder		643	640
		<b>2.454</b>	<b>2.268</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		4.102	4.214
Årets regulering af udskudt skat		199	1.076
		<b>4.301</b>	<b>5.289</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
Samlet anskaffelsessum primo året		616.515	577.418
Nyanskaffelser og forbedringer		-	39.097
Samlet anskaffelsessum ultimo året		616.515	616.515
Samlede af- og nedskrivninger primo året		132.535	120.375
Årets af- og nedskrivninger		13.354	12.160
Samlede af- og nedskrivninger ultimo året		145.889	132.535
<b>Bogført værdi ultimo året</b>		<b>470.626</b>	<b>483.980</b>

## Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>6 Egenkapital</b>			
Selskabskapital		<u>9.000</u>	<u>9.000</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		174.080	174.327
Overført af årets resultat		<u>(1.750)</u>	<u>(247)</u>
		172.331	174.080
Foreslået udbytte:			
Primo		19.000	14.000
Betalt udbytte		<u>(19.000)</u>	<u>(14.000)</u>
Foreslået udbytte		<u>17.000</u>	<u>19.000</u>
		17.000	19.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>198.331</u></b>	<b><u>202.080</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		<u>8.000</u>	<u>8.000</u>
		<b><u>9.000</u></b>	<b><u>9.000</u></b>
Der har ikke været ændringer af aktiekapitalen de seneste 5 år.			
<b>7 Udskudt skat</b>			
Udskudt skat 1. januar		27.635	26.559
Årets ændring af udskudt skat		<u>199</u>	<u>1.076</u>
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>		<b><u>27.834</u></b>	<b><u>27.635</u></b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		<u>27.834</u>	<u>27.635</u>
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>		<b><u>27.834</u></b>	<b><u>27.635</u></b>

## Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>8 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter som forfalder senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>117.673</u>	<u>128.330</u>
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi	<u>412.328</u>	<u>424.430</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		