

ÅRSRAPPORT 2021



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 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 2021

Bestyrelse:

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

Direktion:

Niels A. Johansen
Per Toelstang

Revisor:

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes den 18. marts 2022

Ledelsens årsberetning

Aktiviteter:

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

AO Invest har i 2021 solgt butikken i Aalborg som var udlejet til Brødrene A & O Johansen A/S.

Regnskabsåret:

Årets resultat blev et overskud på 17.409 tkr. mod 17.286 tkr. i 2020.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For 2022 forventes et resultat på niveau med 2021.

Resultatdisponering:

Bestyrelsen foreslår årets overskud	tkr.	<u>17.409</u>
anvendt således:		
Udbytte	tkr.	17.000
Overførsel til næste år	tkr.	<u>409</u>
	tkr.	<u>17.409</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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 18. marts 2022

Direktion:

Niels A. Johansen

Per Toelstang

Bestyrelse:

Henning Dyremose
formand

Michael Kjær
næstformand

Erik Holm

Niels A. Johansen

Preben Damgaard Nielsen

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisoreres 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 revisionshandling 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 18. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen

statsautoriseret revisor

mne32800

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 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 nettorealisation sværdi.

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.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

<i>(Alle beløb er i hele kr. 1.000)</i>	Note	2021	2020
Huslejeindtægter		42.854	42.535
Driftsindtægter i alt		42.854	42.535
Eksterne omkostninger		5.586	4.907
Personaleomkostninger	1	1.138	975
Afskrivninger	2	11.526	12.244
Driftsomkostninger i alt		18.250	18.126
Resultat før finansielle poster		24.604	24.410
Finansielle omkostninger	3	2.186	2.248
Resultat før skat		22.418	22.162
Skat på årets resultat	4	5.009	4.876
Årets resultat		17.409	17.286
Forslag til resultatdisponering			
Forslået udbytte		17.000	17.000
Overført resultat		409	286
		17.409	17.286

Balance pr. 31. december

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		520.430	477.646
Anlægsaktiver i alt		<u>520.430</u>	<u>477.646</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		9	62
Omsætningsaktiver i alt		<u>9</u>	<u>62</u>
Aktiver i alt		<u>520.439</u>	<u>477.708</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		9.000	9.000
Overført resultat		173.025	172.616
Foreslået udbytte		17.000	17.000
Egenkapital i alt	6	<u>199.025</u>	<u>198.616</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	7	29.132	28.807
Gæld til realkreditinstitutter	8	137.646	147.320
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>166.778</u>	<u>176.127</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		9.702	9.652
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.220	65.732
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.684	4.243
Anden gæld		22.030	23.338
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>154.636</u>	<u>102.965</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>321.414</u>	<u>279.092</u>
PASSIVER I ALT		<u>520.439</u>	<u>477.708</u>
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2021	2020
1 Personaleomkostninger			
Af personaleomkostninger vedrører vederlag til bestyrelsen.		1.138	975
Selskabet har ingen ansatte udover den anmeldte direktion, som aflønnes via management fee til moderselskabet.			
2 Afskrivninger			
Årets afskrivninger		11.526	12.244
		11.526	12.244
3 Finansielle omkostninger m.v.			
Låneomkostninger		134	134
Prioritetsrenter		1.089	1.521
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder		963	593
		2.186	2.248
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		4.684	4.243
Årets regulering af udskudt skat		325	633
		5.009	4.876
5 Materielle anlægsaktiver			
Samlet anskaffelsessum primo året		635.939	616.515
Nyanskaffelser og forbedringer		58.811	19.424
Afgang i årets løb		(10.109)	-
Samlet anskaffelsessum ultimo året		684.641	635.939
Samlede af- og nedskrivninger primo året		158.293	146.049
Årets af- og nedskrivninger		11.526	12.244
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		(5.608)	-
Samlede af- og nedskrivninger ultimo året		164.211	158.293
Bogført værdi ultimo året		520.430	477.646

I materielle anlægsaktiver indgår anlæg under opførsel med 61.501 tkr. (2020: 11.684 tkr.)

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
6 Egenkapital			
Selskabskapital		<u>9.000</u>	<u>9.000</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		172.616	172.330
Overført af årets resultat		<u>409</u>	<u>286</u>
		173.025	172.616
Foreslået udbytte:			
Primo		17.000	17.000
Betalt udbytte		(17.000)	(17.000)
Foreslået udbytte		<u>17.000</u>	<u>17.000</u>
		17.000	17.000
Egenkapital i alt		<u><u>199.025</u></u>	<u><u>198.616</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		28.807	27.834
Årets ændring af udskudt skat		<u>325</u>	<u>973</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u><u>29.132</u></u>	<u><u>28.807</u></u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		<u>29.132</u>	<u>28.807</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u><u>29.132</u></u>	<u><u>28.807</u></u>

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter som forfalder senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>98.925</u>	<u>108.161</u>
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi	<u>396.033</u>	<u>401.906</u>
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		