

List of Signatures

Page 1/1



AO Invest - Ekstern årsrapport 2023 final 14.02.23 (2).pdf

Name	Method	Signed at
Daniel Kønigsfeld Sitch	MitID	2024-02-21 22:07 GMT+01
Peter Gath	MitID	2024-02-21 19:52 GMT+01
Ann Malena Fogelgren	MitID	2024-02-21 19:39 GMT+01
Erik Preben Holm	MitID	2024-02-21 19:06 GMT+01
Flemming Vang Eghoff	MitID	2024-02-21 18:51 GMT+01
Per Toelstang	MitID	2024-02-26 15:39 GMT+01
Lili Johansen	MitID	2024-02-23 16:36 GMT+01
Niels Axel Johansen	MitID	2024-02-22 14:34 GMT+01
Henning Baunbæk Dyremose	MitID	2024-02-22 10:35 GMT+01



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

External reference: 000FC36C73114E5B9AB0CB0AB5CDC8EC

ÅRSRAPPORT 2023

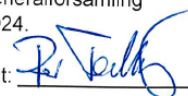
AO

INVEST A/S

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

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling
den 20/3-2024.

Som dirigent:



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

Document ID:
000FC36C73414E6B9A80CB0AB5C0C6EC

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 3
Ledelsens årsberetning	side 4
Ledespåtegning	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

70 28 00 00
70 28 01 01

CVR-nr.: 51031113

Stiftet: 1975

Hjemsted: Albertslund

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Bestyrelse:

Henning Dyremose (formand)
Erik Holm (næstformand)
Ann Fogelgren
Peter Gath
Niels A. Johansen

Direktion:

Niels A. Johansen
Per Toelstang
Lilli Johansen

Revisor:

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes den 20. marts 2024



Ledelsens årsberetning

Aktiviteter:

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

Regnskabsåret:

Årets resultat blev et overskud på 14.425 tkr. mod 15.499 tkr. i 2022.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For 2024 forventes et resultat på niveau med 2023.

Resultatdisponering:

Bestyrelsen foreslår årets overskud	tkr.	<u>14.425</u>
Udbytte	tkr.	14.000
Overførsel til næste år	tkr.	<u>425</u>
	tkr.	<u>14.425</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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 2024

Direktion:

Niels A. Johansen

Per Toelstang

Lilli Johansen

Bestyrelse:

Henning Dyremose
formand

Erik Holm
næstformand

Ann Fogelgren

Peter Gath

Niels A. Johansen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff

statsautoriseret revisor

mne30221

Daniel Køningsfeld Sitch

statsautoriseret revisor

mne47889



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 dettes ultimative moderselskab Avenir Invest ApS, som er administrationsselskab i sambeskatningskredsen. Ved fordeling af den sambeskattede indkomst anvendes fuld fordeling. Der henvises til note 9.



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.

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

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2023	2022
		49.101	45.994
Driftsindtægter i alt		49.101	45.994
Eksterne omkostninger		4.870	5.675
Personaleomkostninger	1	1.138	1.079
Afskrivninger	2	13.169	13.596
Driftsomkostninger i alt		19.176	20.350
Resultat før finansielle poster		29.925	25.644
Finansielle omkostninger	3	11.334	4.230
Resultat før skat		18.591	21.415
Skat af årets resultat	4	4.166	5.915
Årets resultat		14.425	15.499
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		14.000	17.000
Overført resultat		425	(1.501)
		14.425	15.499



Balance pr. 31. december

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2023	2022
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
		674.952	635.232
		674.952	635.232
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		4.761	3.224
Omsætningsaktiver i alt		4.761	3.224
Aktiver i alt		679.713	638.456
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		171.949	171.524
Foreslået udbytte		14.000	17.000
Egenkapital i alt	6	195.949	198.524
Langfristede gældsforpligtelser			
Udsendt skat	7	35.758	33.577
Gæld til realkreditinstitutter	8	314.287	330.522
Langfristede gældsforpligtelser i alt		350.045	364.099
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		16.821	18.958
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.511	50.928
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.699	2.714
Anden gæld		687	3.233
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		133.718	75.833
Gældsforpligtelser i alt		483.764	439.932
		679.713	638.456
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		



Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	2023	2022
1 Personaleomkostninger		
Af personaleomkostninger vedrører vederlag til bestyrelsen.	<u>1.138</u>	<u>1.079</u>
Selskabet har ingen ansatte udover den anmeldte direktion, som aflønnes via management fee til moderselskabet.		
2 Afskrivninger		
Årets afskrivninger	<u>13.169</u>	<u>13.596</u>
	<u>13.169</u>	<u>13.596</u>
3 Finansielle omkostninger m.v.		
Låneomkostninger	288	296
Prioritetsrenter	8.460	3.075
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>2.586</u>	<u>859</u>
	<u>11.334</u>	<u>4.230</u>
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.985	2.599
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.181</u>	<u>3.316</u>
	<u>4.166</u>	<u>5.915</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
Samlet anskaffelsessum primo året	817.665	684.641
Tilgang ved fusion	-	24.713
Nyanskaffelser og forbedringer	52.889	111.592
Afgang i årets løb	<u>(12.900)</u>	<u>(3.281)</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo året	<u>857.654</u>	<u>817.665</u>
Samlede af- og nedskrivninger primo året	182.433	164.211
Tilgang ved fusion	-	4.633
Årets af- og nedskrivninger	13.169	13.596
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(12.900)</u>	<u>(7)</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo året	<u>182.702</u>	<u>182.433</u>
Bogført værdi ultimo året	<u>674.952</u>	<u>635.232</u>

I materielle anlægsaktiver indgår anlæg under opførsel med 43.149 tkr. (2022: 7.251 tkr.)



Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2023	2022
6 Egenkapital			
Primo		10.000	9.000
Tilgang ved fusion			1.000
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat:			
Saldo primo		171.524	173.025
Overført af årets resultat		425	(1.501)
		171.949	171.524
Foreslået udbytte:			
Primo		17.000	17.000
Betalt udbytte		(17.000)	(17.000)
Foreslået udbytte		14.000	17.000
		14.000	17.000
Egenkapital i alt		195.949	198.524
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	1.000
		10.000	10.000
7 Udskudt skat			
Udskudt skat 1. januar		33.577	29.132
Tilgang ved fusion		-	1.129
Årets ændring af udskudt skat		2.181	3.316
Udskudt skat pr. 31. december		35.758	33.577
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		35.758	33.577
Udskudt skat pr. 31. december		35.758	33.577



Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter som forfalder senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>243.380</u>	<u>258.829</u>

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi	<u>572.285</u>	<u>559.116</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.

Ejerforhold

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktiefortegnelse som ejer af 100 % af aktiekapitalen:

Brødrene A & O Johansen A/S
Rørvang 3
2620 Albertslund

