

# AO Ejendomme A/S

Nærum Hovedgade 2, 2850 Nærum

CVR-nr. 51 42 03 14

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2017.

---

Peter Olsson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for AO Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 21. juni 2017

### Direktion

Peter Ladegourdie Olsson

### Bestyrelse

Jørgen Ulrik Mathiesen  
Formand

Peter Ladegourdie Olsson

Annelise Ladegourdie Olsson

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til aktionæren i AO Ejendomme A/S

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AO Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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 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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere og overtrædelse af skattelovgivningens bestemmelser om indeholdelse af kildeskat**

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor

København, den 21. juni 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Leif G. Rasmussen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AO Ejendomme A/S Nærum Hovedgade 2 2850 Nærum  Telefon: 35 83 26 26 Telefax: 38 11 98 81  CVR-nr.: 51 42 03 14 Stiftet: 4. oktober 1982 Hjemsted: Nærum Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Ulrik Mathiesen, Formand Peter Ladegourdie Olsson Annelise Ladegourdie Olsson
<b>Direktion</b>	Peter Ladegourdie Olsson
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Dattervirksomheder</b>	Frederiksberg Tæpper ApS, ApS, København Enra A/S (under konkurs), København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri.

Selskabets aktiviteter har bestået i at udleje en erhvervsejendom og i at være Holdingselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør kr. -438.016 mod kr. 1.784.291 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. -2.078.767 mod kr. -214.981 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AO Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling.

Ingen af nedenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med § 4 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, og den har kun virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AO Ejendomme A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-438.016</b>	<b>1.784.291</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-390.000
1 Personaleomkostninger	-1.948.344	-1.194.249
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.477	-118.959
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.400.837</b>	<b>81.083</b>
Andre finansielle indtægter	27.487	0
Øvrige finansielle omkostninger	-496.291	-275.991
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.869.641</b>	<b>-194.908</b>
2 Skat af årets resultat	790.874	-20.073
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.078.767</b>	<b>-214.981</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	912.622	0
Disponeret fra overført resultat	-2.991.389	-214.981
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.078.767</b>	<b>-214.981</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	76.367	40.188
4	Investeringsjendomme	<u>0</u>	<u>26.960.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>76.367</u>	<u>27.000.188</u>
	Deposita	<u>30.000</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>30.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>106.367</u></b>	<b><u>27.000.188</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	519.460	695.822
	Udskudte skatteaktiver	10.021	0
	Tilgodehavende selskabsskat	768.818	0
	Andre tilgodehavender	1.729.371	0
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>639.591</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.667.261</u>	<u>695.822</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.667.109</u>	<u>797</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.334.370</u></b>	<b><u>696.619</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.440.737</u></b>	<b><u>27.696.807</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for opskrivninger	0	9.699.931
8 Overført resultat	2.775.695	164.542
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	912.622	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.188.317</u></b>	<b><u>10.364.473</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.272.619
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.272.619</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.708.014
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	10.708.014
Gæld til pengeinstitutter	0	329.180
Leverandører af varer og tjenesteydelser	244.847	2.007.561
Selskabsskat	491.766	255.772
Anden gæld	1.515.807	2.759.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.252.420	5.351.701
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.252.420</u></b>	<b><u>16.059.715</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.440.737</u></b>	<b><u>27.696.807</u></b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		
<b>12 Nærtstående parter</b>		



## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.628.022	1.127.477
Pensioner	56.595	28.003
Andre omkostninger til social sikring	29.340	11.337
Personalemkostninger i øvrigt	234.387	27.432
	<b><u>1.948.344</u></b>	<b><u>1.194.249</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>3</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	491.766	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.282.640	20.073
	<b><u>-790.874</u></b>	<b><u>20.073</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2016	66.977	198.932
Tilgang i årets løb	50.656	0
Afgang i årets løb	0	-131.955
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>117.633</u></b>	<b><u>66.977</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-26.789	-39.785
Årets afskrivninger	-14.477	-13.395
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	26.391
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>-41.266</u></b>	<b><u>-26.789</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>76.367</u></b>	<b><u>40.188</u></b>

## Noter

	31/12 2016	31/12 2015
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	27.350.000	27.350.000
Afgang i årets løb	-27.350.000	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>27.350.000</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-390.000	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-390.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	390.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>-390.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>26.960.000</b>

Selskabet investeringsejendom er i regnskabsåret solgt.

## 5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2016
Direktion	10,20	0	639.591

Det ulovlige lån inklusiv renter forventes tilbagebetalt i 2017 ved udlodning af udbytte.

## 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

## 7. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	9.699.931	9.699.931
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-9.699.931	0
	<b>0</b>	<b>9.699.931</b>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	164.542	379.523
Årets overførte overskud eller underskud	-2.991.389	-214.981
Reserve for opskrivninger	<u>5.602.542</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.775.695</u></b>	<b><u>164.542</u></b>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>912.622</u>	<u>0</u>
	<b><u>912.622</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut er der deponeret kr. 88.046 og kr. 370.000.

AO Ejendomme A/S har påtaget sig selvskyldnerkaution, for så vidt angår dattervirksomheden Frederiksberg Tæpper ApS' mellemværende med kreditinstitut.

Selskabet har overfor tredjemand pr. 31. december 2016 stillet arbejdsgaranti for i alt kr. 364.632

## 11. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Køber af selskabets ejendom har gjort krav gældende over for AO Ejendomme A/S på kr. 10.700.000, da køber mener, at alle betingelser for handlens gennemførelse ikke var på plads.

Sælger af ejendommen, AO Ejendomme A/S, bestrider kravet, og der verserer forhandlinger om dette via de pågældende parter advokater.

Retssag anlagt i juni 2016 mod AO Ejendomme A/S for betaling af fakturakrav på kr. 106.000 for udført arbejde, hvortil der er mangelindsigelser. Der bedømmes at være en rimelig udsigt til at vinde sagen delvist. Hovedforhandling er berammet til 5. september 2017.

### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 12. Nærtstående parter

AO ejendomme A/S' ejes 100 % af:

Direktør Peter Olsson, Esperance Allé 7, 2920 Charlottenlund.