

AO Ejendomme A/S

Jagtvej 111, 2200 København N

CVR-nr. 51 42 03 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2016.

Peter Olsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 8. juni 2016

Direktion

Peter Olsson

Bestyrelse

Jørgen Ulrik Mathiesen
Formand

Peter Olsson

Annelise Ladegourdie Olsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i AO Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AO Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. juni 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Leif G. Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	AO Ejendomme A/S Jagtvej 111 2200 København N
	Telefon: 35 83 26 26 Telefax: 35 83 26 27
	CVR-nr.: 51 42 03 14 Stiftet: 4. oktober 1982 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Ulrik Mathiesen, Formand Peter Olsson Annelise Ladegourdie Olsson
Direktion	Peter Olsson
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Dattervirksomheder	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 bruttofortjeneste udgør 1.784.290 mod -1.108.429 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -214.981 mod -1.680.201 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

Gældsforpligtelser

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

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.784.290	-1.108.429
Værdiregulering af investeringsejendomme	-390.000	0
1 Personaleomkostninger	-1.194.248	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.959	-39.786
Driftsresultat	81.083	-1.148.215
Øvrige finansielle omkostninger	-275.991	-442.272
Resultat før skat	-194.908	-1.590.487
2 Skat af årets resultat	-20.073	-89.714
Årets resultat	-214.981	-1.680.201
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-214.981	-1.680.201
Disponeret i alt	-214.981	-1.680.201

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.188	159.147
4	Investeringsjendomme	<u>26.960.000</u>	<u>27.350.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000.188</u>	<u>27.509.147</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.000.188</u>	<u>27.509.147</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>695.822</u>	<u>99.619</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>695.822</u>	<u>99.619</u>
	Likvide beholdninger	<u>797</u>	<u>26.362</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>696.619</u>	<u>125.981</u>
	Aktiver i alt	<u>27.696.807</u>	<u>27.635.128</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Reserve for opskrivninger	9.699.931	9.699.931
8	Overført resultat	164.542	379.523
	Egenkapital i alt	<u>10.364.473</u>	<u>10.579.454</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.272.619	1.252.546
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.272.619</u>	<u>1.252.546</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.708.014	11.260.955
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.708.014</u>	<u>11.260.955</u>
	Gæld til pengeinstitutter	329.180	378.354
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.007.561	1.590.980
	Selskabsskat	255.772	255.772
	Anden gæld	2.759.188	2.317.067
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.351.701</u>	<u>4.542.173</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.059.715</u>	<u>15.803.128</u>
	Passiver i alt	<u>27.696.807</u>	<u>27.635.128</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.127.476	0
Pensioner	28.003	0
Andre omkostninger til social sikring	11.337	0
Personalemkostninger i øvrigt	27.432	0
	<u>1.194.248</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	20.073	89.714
	<u>20.073</u>	<u>89.714</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	198.932	198.933
Afgang i årets løb	-131.955	0
Kostpris 31. december 2015	<u>66.977</u>	<u>198.933</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-39.785	0
Årets afskrivninger	-13.395	-39.786
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	26.391	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-26.789</u>	<u>-39.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>40.188</u>	<u>159.147</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>27.350.000</u>	<u>27.350.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>27.350.000</u>	<u>27.350.000</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-390.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-390.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>26.960.000</u>	<u>27.350.000</u>

Investeringsejendommen består i 1 ejendom.

Ejendommen Jagtvej 111, 2200 København N.

Dagsværdi er opgjort pr. 31. december 2015 på grundlag af ekstern vurdering.

Offentlig ejendomsvurdering udgør kr. 24.900.000.

Investeringsejendommen værdiansættes specifikt således:

	Værdi iht. vurdering	Regnskabsmæs- sig værdi	Regulering
Jagtvej 111, 2200 København N	27.440.000	26.960.000	-390.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2015	9.996	9.996		
Tilgang i årets løb	0	0		
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>		
Kostpris 31. december 2015	<u>9.996</u>	<u>9.996</u>		
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>-9.996</u>	<u>-9.996</u>		
Opskrivninger 31. december 2015	<u>-9.996</u>	<u>-9.996</u>		
Regulering i 2015	<u>0</u>	<u>0</u>		
Afskrivninger på goodwill 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos AO Ejendomme A/S
Frederiksberg Tæpper ApS, København	100 %	200.000	Negativ	0
Enra A/S (under konkurs), København	100 %	500.000	Negativ	0
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015		<u>500.000</u>		<u>500.000</u>
		<u>500.000</u>		<u>500.000</u>
7. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015		<u>9.699.931</u>		<u>9.699.931</u>
		<u>9.699.931</u>		<u>9.699.931</u>
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015		379.523		2.059.724
Årets overførte overskud eller underskud		<u>-214.981</u>		<u>-1.680.201</u>
		<u>164.542</u>		<u>379.523</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for øvrige selskabers mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut er deponeret:

Realkreditpantebreve kr. 17.565.000 med pant i den selskabet tilhørende investeringsejendom, Jagtvej 111, 2200 København N, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 26.960.000.

Ejerpantebreve kr. 7.000.000 med pant i den selskabet tilhørende investeringsejendom, Jagtvej 111, 2200 København N, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 26.960.000.

Skat har foretaget udlæg på kr.1.206.224 i den selskabet tilhørende investeringsejendom, Jagtvej 111, 2200 København N, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 26.960.000.

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 2015 stillet arbejdsgaranti for i alt kr. 402.732.

Der er afgivet salgsfuldmagt til selskabets pengeinstitut vedrørende den til selskabet tilhørende investeringsejendom, Jagtvej 111, 2200 København N, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 26.960.000.

10. Nærtstående parter

AO Ejendomme A/S' aktier ejes 100 % af:

Direktør Peter Olsson, Esperance Allé 7, 2920 Charlottenlund