

ÅRSRAPPORT 2024



INVEST A/S

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

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling
den 21/3-2025.

Som dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'As Kelly', written over a horizontal line.

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
CVR-nr.: 51031113
Stiftet: 1975
Hjemsted: Albertslund
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Bestyrelse:

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

Direktion:

Niels A. Johansen
Per Toelstang
Lili Johansen

Revisor:

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes den 21. marts 2025

Ledelsens årsberetning

Aktiviteter:

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

Regnskabsåret:

Årets resultat blev et overskud på 27.911 tkr. mod 14.425 tkr. i 2023.

Det realiserede resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

For 2025 forventes et resultat på niveau med 2024.

Resultatdisponering:

Bestyrelsen foreslår årets overskud	tkr.	<u>27.911</u>
Udbytte	tkr.	0
Overførsel til næste år	tkr.	<u>27.911</u>
	tkr.	<u>27.911</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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 21. marts 2025

Direktion:

Niels A. Johansen

Per Toelstang

Lili 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AO Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 årsregnskabet 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. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen
statsautoriseret revisor
mne32800

Daniel Kønigsfeld 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

Driftsindtægter

Driftsindtægter omfatter huslejeindtægter fra udleje af samt avance ved salg 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 administrationselskab 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 op til 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

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	2024	2023
Driftsindtægter		71.347	49.101
Driftsindtægter i alt		71.347	49.101
Eksterne omkostninger		6.202	4.870
Personaleomkostninger	1	1.138	1.138
Afskrivninger	2	8.989	13.169
Driftsomkostninger i alt		16.328	19.176
Resultat før finansielle poster		55.018	29.925
Finansielle omkostninger	3	19.525	11.334
Resultat før skat		35.494	18.591
Skat af årets resultat	4	7.583	4.166
Årets resultat		27.911	14.425
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		-	14.000
Overført resultat		27.911	425
		27.911	14.425

Balance pr. 31. december

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	2024	2023
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Materielle anlægsaktiver		737.589	674.952
Materielle anlægsaktiver i alt		737.589	674.952
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		4.502	4.761
Omsætningsaktiver i alt		4.502	4.761
Aktiver i alt		742.090	679.713
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		199.859	171.949
Foreslået udbytte		-	14.000
Egenkapital i alt	6	209.859	195.949
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	7	38.150	35.758
Gæld til realkreditinstitutter	8	324.687	314.287
Langfristede gældsforpligtelser i alt		362.837	350.045
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		19.504	16.821
Gæld til tilknyttede virksomheder		139.162	111.511
Skyldigt sambeskatningsbidrag		9.890	4.699
Anden gæld		837	687
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		169.393	133.718
Gældsforpligtelser i alt		532.230	483.764
Passiver i alt		742.090	679.713
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter

<i>(Alle beløb er i hele kr. 1.000)</i>	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 Personaleomkostninger			
Af personaleomkostninger vedrører vederlag til bestyrelsen.		<u>1.138</u>	<u>1.138</u>
Selskabet har ingen ansatte udover den anmeldte direktion, som aflønnes via management fee til moderselskabet.			
2 Afskrivninger			
Årets afskrivninger		<u>8.989</u>	<u>13.169</u>
		<u>8.989</u>	<u>13.169</u>
3 Finansielle omkostninger m.v.			
Låneomkostninger		557	288
Prioritetsrenter		12.444	8.460
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder		<u>6.523</u>	<u>2.586</u>
		<u>19.525</u>	<u>11.334</u>
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		5.191	1.985
Årets regulering af udskudt skat		<u>2.392</u>	<u>2.181</u>
		<u>7.583</u>	<u>4.166</u>
5 Materielle anlægsaktiver			
Samlet anskaffelsessum primo året		857.654	817.665
Nyanskaffelser og forbedringer		76.821	52.889
Afgang i årets løb		<u>(9.158)</u>	<u>(12.900)</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo året		<u>925.317</u>	<u>857.654</u>
Samlede af- og nedskrivninger primo året		182.702	182.433
Årets af- og nedskrivninger		8.989	13.169
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>(3.963)</u>	<u>(12.900)</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo året		<u>187.728</u>	<u>182.702</u>
Bogført værdi ultimo året		<u>737.589</u>	<u>674.952</u>

I materielle anlægsaktiver indgår anlæg under opførsel med 742 tkr. (2023: 43.149 tkr.)

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

	Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
6 Egenkapital			
Primo		10.000	10.000
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat:			
Saldo primo		171.949	171.524
Overført af årets resultat		<u>27.911</u>	<u>425</u>
		<u>199.859</u>	<u>171.949</u>
Foreslået udbytte:			
Primo		14.000	17.000
Betalt udbytte		(14.000)	(17.000)
Foreslået udbytte		<u>-</u>	<u>14.000</u>
		<u>-</u>	<u>14.000</u>
Egenkapital i alt		<u>209.859</u>	<u>195.949</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		8.000	8.000
1.000 aktier a 1.000		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
7 Udskudt skat			
Udskudt skat 1. januar		35.758	33.577
Årets ændring af udskudt skat		<u>2.392</u>	<u>2.181</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u>38.150</u>	<u>35.758</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver		<u>38.150</u>	<u>35.758</u>
Udskudt skat pr. 31. december		<u>38.150</u>	<u>35.758</u>

Noter

(Alle beløb er i hele kr. 1.000)

Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter som forfalder senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>244.191</u>	<u>243.380</u>
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi	<u>657.492</u>	<u>572.285</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