



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København
T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk
www.rsm.dk

PO (Palle Olsen) ApS

Christiansrovej 4,1, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 17 80 68 07

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2021.

Palle Kirkhoff Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for PO (Palle Olsen) ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 9. november 2021

Direktion

Palle Kirkhoff Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i PO (Palle Olsen) ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PO (Palle Olsen) ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København V, den 9. november 2021

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer

statsautoriseret revisor
mne35785

Selskabsoplysninger

Selskabet	PO (Palle Olsen) ApS Christiansrovej 4,1 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 17 80 68 07
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 3. regnskabsår
Direktion	Palle Kirkhoff Olsen
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme og maskiner samt udført ejendomsservice efter regning og tilbud.

Aktiviteterne af finansiell karakter, som primært omfatter investering i og handel med værdipapirer, er blevet fortsat i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.812.414 kr. mod 1.379.146 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 389.088 kr. mod -768.120 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har, efter udløbet af regnskabsåret, indgået en aftale med sit pengeinstitut, om forlængelse af aftalen om kortfristet bankfinansiering, frem til regnskabsåret 2021/22's udløb. Det er ledelsens forventning, at aftalen forlænges ved næste genforhandling.

Selskabet har, efter udløbet af regnskabsåret, indfriet sine resterende renteswaps. De indfrieede renteswaps blev indfriet til en værdi, der, ikke i væsentlig grad, afveg fra markedsværdien den 30. juni 2021.

Der er ikke indtruffet andre begivenheder efter den 30. juni 2021, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret 2020/21.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PO (Palle Olsen) ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, ændring i varelageret, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Investeringsjendomme 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 direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af investeringsejendomme og formindskes ved nedskrivning af investeringsejendomme.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	1.812.414	1.379.146
1 Personaleomkostninger	-682.477	-784.465
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	46.000	-673.548
Driftsresultat	1.175.937	-78.867
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	6.745
Øvrige finansielle omkostninger	-625.770	-916.075
Resultat før skat	550.167	-988.197
Skat af årets resultat	-161.079	220.077
Årets resultat	389.088	-768.120
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	389.088	0
Disponeret fra overført resultat	0	-768.120
Disponeret i alt	389.088	-768.120

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	35.000
3 Investeringsejendomme	30.013.348	34.198.149
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.013.348</u>	<u>34.233.149</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	74.605	87.003
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>74.605</u>	<u>87.003</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.087.953</u>	<u>34.320.152</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	332.464	50.213
Igangværende arbejder for fremmed regning	150.000	100.000
Tilgodehavender i alt	<u>482.464</u>	<u>150.213</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	32.222	32.222
Værdipapirer i alt	<u>32.222</u>	<u>32.222</u>
Likvide beholdninger	906.953	924.100
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.421.639</u>	<u>1.106.535</u>
Aktiver i alt	<u>31.509.592</u>	<u>35.426.687</u>

Balance 30. juni

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	10.897.799	11.764.582
	Overført resultat	-7.596.222	-9.154.103
	Egenkapital i alt	<u>3.501.577</u>	<u>2.810.479</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	506.058	344.979
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>506.058</u>	<u>344.979</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	15.370.771	18.033.853
	Deposita	653.875	661.850
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.024.646</u>	<u>18.695.703</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.003.251	1.222.413
	Gæld til pengeinstitutter	8.241.620	10.608.158
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	71.881	59.826
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.000	35.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	56.242	137.061
	Anden gæld	1.966.317	1.513.068
	Periodeafgrænsningsposter	15.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.477.311</u>	<u>13.575.526</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.501.957</u>	<u>32.271.229</u>
	Passiver i alt	<u>31.509.592</u>	<u>35.426.687</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	200.000	17.407.091	-10.162.732	7.444.359
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-5.642.509	2.753.160	-2.889.349
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-768.120	-768.120
Dagsværdiregulering af renteswap	0	0	-976.411	-976.411
Egenkapital 1. juli 2020	200.000	11.764.582	-9.154.103	2.810.479
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-866.783	866.783	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	389.088	389.088
Dagsværdiregulering af renteswap	0	0	302.010	302.010
	<u>200.000</u>	<u>10.897.799</u>	<u>-7.596.222</u>	<u>3.501.577</u>

Noter

	2020/21	2019/20
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	656.260	740.466
Andre omkostninger til social sikring	26.217	43.999
	682.477	784.465
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2020	95.000	205.000
Afgang i årets løb	-95.000	-110.000
Kostpris 30. juni 2021	0	95.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	-60.000	-63.000
Årets afskrivninger	0	-19.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	60.000	22.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	0	-60.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	0	35.000
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2020	19.715.006	20.708.554
Tilgang i årets løb	65.199	0
Afgang i årets løb	-3.138.740	-993.548
Kostpris 30. juni 2021	16.641.465	19.715.006
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	14.483.143	18.787.091
Årets regulering til dagsværdi	0	-3.704.293
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.111.260	0
Afskrivninger fra tidligere år	0	-599.655
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	13.371.883	14.483.143
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	30.013.348	34.198.149

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for større vedligeholdelsesarbejder mv.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. juli 2020	87.003	98.722
Afgang i årets løb	-12.398	-11.719
Kostpris 30. juni 2021	74.605	87.003
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	74.605	87.003

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.374.022	19.256.266
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.003.251	-1.222.413
	15.370.771	18.033.853
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.373.554	12.969.785

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.374 t.kr., er der givet pant i visse investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 28.641 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i visse investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 27.648 t.kr.

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 2.300 t.kr. til sikkerhed for anden gæld. Pantebrevene giver pant i visse investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 3.851 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med bank har selskabet deponeret obligationer, hvis kursværdi inkl. påløbne renter udgør 32 t.kr.