

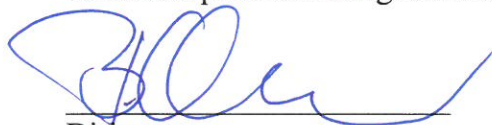
*Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS  
Klintevej 6  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 26 77 88 40*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2015 - 30. september 2016*

*(14. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/2 2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS Klintevej 6 8800 Viborg
	CVR-nr.: 26 77 88 40 Stiftet: 9. september 2002 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Birgitte Erndorf Olesen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Holstebrovej 2 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Poul-Erik Olesen Holding ApS, Klintevej 6, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20/2 2017

**Direktion**



Birgitte Erndorf Olesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

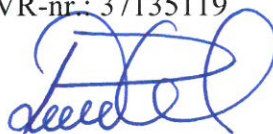
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Viborg, den 20/2 2017

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af boligudlejningsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2015/16 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra kalenderår til afslutning pr. 30/9.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### **Omlægning af regnskabsår**

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. januar 2015 - 31. december 2015 til 1. januar 2015 - 30. september 2015. Balancedagen er herefter 30. september 2016. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Som sammenligningstal er perioden 1. januar - 30. september 2015 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

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

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser.

#### Skat af årets resultat

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

#### Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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 indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.954.597	1.627.250
Andre driftsindtægter .....	0	250.290
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-644.021	-539.434
Andre eksterne omkostninger .....	-195.876	-94.462
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.114.700</b>	<b>1.243.644</b>
1 Personaleomkostninger .....	-231.191	-96.037
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>883.509</b>	<b>1.147.607</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-96.046	-67.682
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>787.463</b>	<b>1.079.925</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv. ....	1.138	0
Andre finansielle indtægter .....	1.697	3.021
Andre finansielle omkostninger .....	-671.741	-787.862
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>118.557</b>	<b>295.084</b>
Skat af årets resultat .....	-123.548	114.292
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-4.991</b>	<b>409.376</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-4.991	409.376
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-4.991</b>	<b>409.376</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016  
 AKTIVER

	2016	2015
2 Grunde og bygninger .....	22.358.633	22.313.558
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>22.358.633</b>	<b>22.313.558</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>22.358.633</b>	<b>22.313.558</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	81.071
Andre tilgodehavender .....	66.770	38.005
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>66.770</b>	<b>119.076</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>66.770</b>	<b>119.076</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>22.425.403</b>	<b>22.432.634</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.202.229	1.207.220
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.327.229</b>	<b>1.332.220</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	290.038	166.490
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>290.038</b>	<b>166.490</b>
Prioritetsgæld.....	13.607.289	13.762.525
Kreditinstitutter.....	3.594.584	3.778.184
Deposita .....	444.616	400.191
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>17.646.489</b>	<b>17.940.900</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	370.793	331.981
Kreditinstitutter.....	2.318.042	1.609.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	379.264	963.976
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	58.393	78.803
Anden gæld.....	35.155	9.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.161.647</b>	<b>2.993.024</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>20.808.136</b>	<b>20.933.924</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>22.425.403</b>	<b>22.432.634</b>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

		2015/16	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger.....		228.667	94.635
Andre omkostninger til social sikring .....		2.524	1.402
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>		<b>231.191</b>	<b>96.037</b>
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo .....		20.498.182	25.000
Tilgang i årets løb .....		45.076	0
Kostpris 30. september 2016 .....		20.543.258	25.000
Opskrivninger, primo.....		1.815.375	0
Opskrivninger 30. september 2016.....		1.815.375	0
Af-/nedskrivninger, primo .....		0	-25.000
Af-/nedskrivninger 30. september 2016 .....		0	-25.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.358.633</b>	<b>0</b>
		Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.207.220	-4.991	1.202.229
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1.332.220</b>	<b>-4.991</b>	<b>1.327.229</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## NOTER

	Restgæld 30/9 2016	Dagsværdi 30/9 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	13.626.958	13.857.112	249.823	12.156.906
Kreditinstitutter.....	3.715.554	3.715.554	120.970	3.110.702
Deposita.....	444.616	444.616	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....</b>	<b>17.787.128</b>	<b>18.017.282</b>	<b>370.793</b>	<b>15.267.608</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 13.857 t.kr., er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.359 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 6.659 t.kr. i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør 12.988 t.kr. pr. 30/9 2016.

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter i øvrigt er deponeret pantebrev nom. 1.925 t.kr. i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør 6.780 t.kr. pr. 30/9 2016.