

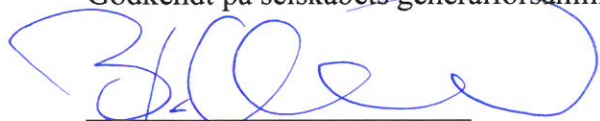
*Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS
Sønæsvej 2
8800 Viborg*

CVR-nr: 26 77 88 40

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2017 - 30. september 2018*

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/2 2019



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28/2 2019

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 2017 - 30. september 2018 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.

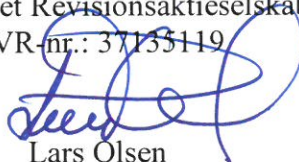
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Viborg, den 28/2 2019

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37155119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.848.517	1.927.356
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-603.479	-510.026
Andre eksterne omkostninger	-166.901	-108.330
BRUTTORESULTAT	1.078.137	1.309.000
1 Personaleomkostninger	-203.749	-238.724
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	874.388	1.070.276
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	230.154
DRIFTSRESULTAT	874.388	1.300.430
Andre finansielle indtægter	-1.178	1.169
Andre finansielle omkostninger	-814.747	-829.009
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	58.463	472.590
Skat af årets resultat	-12.866	-104.043
ÅRETS RESULTAT	45.597	368.547
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	45.597	368.547
DISPONERET I ALT	45.597	368.547

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
3 Investeringsejendomme	22.451.321	22.358.633
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	22.451.321	22.358.633
ANLÆGSAKTIVER	22.451.321	22.358.633
Andre tilgodehavender	61.050	109.662
Tilgodehavender	61.050	109.662
OMSÆTNINGSAKTIVER	61.050	109.662
AKTIVER	22.512.371	22.468.295

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.616.373	1.570.776
4 EGENKAPITAL.....	1.741.373	1.695.776
Hensættelse til udskudt skat	406.947	394.081
HENSATTE FORPLIGTELSER	406.947	394.081
Prioritetsgæld.....	12.864.960	13.119.896
Kreditinstitutter.....	3.304.581	3.452.911
Deposita	417.016	417.066
Langfristede gældsforpligtelser	16.586.557	16.989.873
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	400.080	389.687
Kreditinstitutter.....	2.739.594	2.378.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	114.341	114.321
Gæld til tilknyttede virksomheder	499.975	470.834
Anden gæld.....	23.504	35.696
Kortfristede gældsforpligtelser	3.777.494	3.388.565
GÆLDSFORPLIGTELSER	20.364.051	20.378.438
PASSIVER	22.512.371	22.468.295

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2017/18	2016/17
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	201.887	236.274
Andre omkostninger til social sikring	1.862	2.450
Personaleomkostninger i alt	203.749	238.724
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	230.154
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	0	230.154
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	20.543.258	25.000
Tilgang i årets løb	92.688	0
Kostpris 30. september 2018	20.635.946	25.000
Opskrivninger, primo.....	1.815.375	0
Opskrivninger 30. september 2018.....	1.815.375	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-25.000
Af-/nedskrivninger 30. september 2018	0	-25.000
Materielle anlægsaktiver i alt	22.451.321	0

Investerings-
ejendomme

Andre anlæg,
driftsmateriel
og inventar

NOTER

Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
----------------------------	---

Investeringsejendomme består samlet af 16 udlejningsejendomme. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Frederiks. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 51 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 10 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,67 %.

Investeringsejendomme består af 3 ejendomme i Struer. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 105 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 25 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommene udgør 6,67-7,14%

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Overlade. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 92 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 20 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Møldrup. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 40 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 20 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,67 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Sparkær. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 40 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 15 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Tårs. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 325 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 70 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

NOTER

Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
----------------------------	---

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Hobro. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 61 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 20 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Gedsted. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 62 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 25 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Investeringsejendomme består af 2 ejendom i Nykøbing Mors. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 143 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 38 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Aars. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 35 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 25 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Frederikshavn. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 130 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 40 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Løgstør. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 48 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 20 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Aabenraa. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 110 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 40 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.570.776	45.597	1.616.373
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.695.776	45.597	1.741.373
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

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 13.121 t.kr., er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.451 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 13.101 t.kr. pr. 30/9 2018.

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 6.797 t.kr. pr. 30/9 2018.