

**Poul-Erik Olesen Boligudlejning  
ApS**

**Sønæsvej 2  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 26 77 88 40**

**Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. marts 2021

---

Birgitte Erndorf Olesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	5
Balance pr. 30. september 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. marts 2021

### **Direktion**

Birgitte Erndorf Olesen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 15. marts 2021

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS  
Sønæsvej 2  
8800 Viborg

CVR-nr.: 26 77 88 40

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Birgitte Erndorf Olesen, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

### Pengeinstitut

Nykredit Bank  
Holstebrovej 2  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2019/20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på mellem 6% og 7,25% afhængig af beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 1.792. Ejendommenes afkast er fastsat på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 167.737, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.911.832.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.038.598</b>	<b>889</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-121.653</u>	<u>-250</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>916.945</b>	<b>639</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-36.420</u>	<u>35</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>880.525</b>	<b>674</b>
Finansielle indtægter		2.128	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-667.555</u>	<u>-670</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>215.098</b>	<b>4</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-47.361</u>	<u>-1</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>167.737</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>167.737</u>	<u>3</u>
		<b><u>167.737</u></b>	<b><u>3</u></b>

## Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	<u>22.562.000</u>	<u>22.561</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>22.562.000</b></u>	<u><b>22.561</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.562.000</b></u>	<u><b>22.561</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>18</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>18</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>18</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>22.562.000</b></u></u>	<u><u><b>22.579</b></u></u>



## Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>1.786.832</u>	<u>1.619</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.911.832</u></b>	<b><u>1.744</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>455.226</u>	<u>426</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>455.226</u></b>	<b><u>426</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.225.231	12.587
Andre kreditinstitutter		2.988.176	3.146
Skyldigt sambeskatningsbidrag		18.003	0
Anden gæld		93.217	171
Deposita		<u>497.416</u>	<u>438</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>15.822.043</u></b>	<b><u>16.342</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	515.695	435
Kreditinstitutter		2.946.231	2.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.985	50
Gæld til tilknyttede virksomheder		809.512	807
Anden gæld		<u>51.476</u>	<u>20</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.372.899</u></b>	<b><u>4.067</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.194.942</u></b>	<b><u>20.409</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>22.562.000</u></b>	<b><u>22.579</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	1.619.095	1.744.095
Årets resultat	0	167.737	167.737
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.786.832</u></b>	<b><u>1.911.832</u></b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2019/20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver.

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på mellem 6% og 7,25% afhængig af beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 1.792. Ejendommens afkast er fastsat på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	120.151	247
Andre omkostninger til social sikring	1.052	3
Andre personaleomkostninger	450	0
	<u><b>121.653</b></u>	<u><b>250</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.388	27
Andre finansielle omkostninger	640.167	642
Kursreguleringer omkostninger	0	1
	<u><b>667.555</b></u>	<u><b>670</b></u>

## Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.003	-18
Årets udskudte skat	<u>29.358</u>	<u>19</u>
	<b><u>47.361</u></b>	<b><u>1</u></b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2019	20.711.565
Tilgang i årets løb	<u>36.420</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>20.747.985</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	1.850.435
Årets værdireguleringer	<u>-36.420</u>
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>1.814.015</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>22.562.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.kr. 1.792 og en afkastprocent på mellem 6% og 7,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.586.812	12.584.926	359.695	9.028.789
Andre kreditinstitutter	3.144.235	2.988.176	156.000	2.360.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	18.003	0	0
Anden gæld	171.455	93.217	0	0
Deposita	438.116	497.416	0	0
	<b>16.340.618</b>	<b>16.181.738</b>	<b>515.695</b>	<b>11.388.789</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Erndorf Olesen Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabs-skat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.585, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 22.562.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 6.659 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 13.151 pr. 30. september 2020.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret pantebrev nom. t.kr. 1.925 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 6.826 pr. 30. september 2020.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.,

### **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.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årets skat, som 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**

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **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 acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til netrealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.