

**Poul-Erik Olesen Boligudlejning
ApS**

**Sønæsvej 2
8800 Viborg**

CVR-nr. 26 77 88 40

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. december 2021

Birgitte Erndorf Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021 | 5 |
| Balance pr. 30. september 2021 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 27. november 2021

Direktion

Birgitte Erndorf Olesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 27. november 2021

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
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 2020 - 30. september 2021

Hjemsted: Viborg

Direktion

Birgitte Erndorf Olesen, direktør

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
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 2020/21 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. 1.664. Ejendommenes afkast er fastsat på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 458.832, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.370.664.

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 2020 - 30. september 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/2021</u> kr. | <u>2019/2020</u> t.kr. |
|--|-------------|-------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 988.312 | 1.036 |
| Personaleomkostninger | 2 | <u>-32.353</u> | <u>-121</u> |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 955.959 | 915 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>222.944</u> | <u>-36</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.178.903 | 879 |
| Finansielle indtægter | | 1.637 | 2 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-577.030</u> | <u>-666</u> |
| Resultat før skat | | 603.510 | 215 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-144.678</u> | <u>-47</u> |
| Årets resultat | | <u>458.832</u> | <u>168</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>458.832</u> | <u>168</u> |
| | | <u>458.832</u> | <u>168</u> |

Balance pr. 30. september 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> t.kr. |
|---------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | <u>21.506.000</u> | <u>22.562</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>21.506.000</u> | <u>22.562</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>21.506.000</u> | <u>22.562</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>21.506.000</u></u> | <u><u>22.562</u></u> |

Balance pr. 30. september 2021

| | <u>Note</u> | <u>2020/21</u> kr. | <u>2019/20</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | <u>2.245.664</u> | <u>1.787</u> |
| Egenkapital | | <u>2.370.664</u> | <u>1.912</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>529.108</u> | <u>455</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>529.108</u> | <u>455</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.473.026 | 12.225 |
| Andre kreditinstitutter | | 4.123.920 | 2.988 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 70.796 | 18 |
| Anden gæld | | 4.939 | 93 |
| Deposita | | <u>561.841</u> | <u>497</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>16.234.522</u> | <u>15.821</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 475.000 | 516 |
| Kreditinstitutter | | 971.673 | 2.946 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 50.008 | 50 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 848.955 | 809 |
| Anden gæld | | <u>26.070</u> | <u>53</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.371.706</u> | <u>4.374</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>18.606.228</u> | <u>20.195</u> |
| Passiver i alt | | <u>21.506.000</u> | <u>22.562</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført re- sultat</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2020 | 125.000 | 1.786.832 | 1.911.832 |
| Årets resultat | 0 | 458.832 | 458.832 |
| Egenkapital 30. september 2021 | <u>125.000</u> | <u>2.245.664</u> | <u>2.370.664</u> |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2020/21 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. 1.664. Ejendommenes afkast er fastsat på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

| | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|---|-----------------------|-------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 30.876 | 120 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.372 | 1 |
| Andre personaleomkostninger | 105 | 0 |
| | <u>32.353</u> | <u>121</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 25.040 | 27 |
| Andre finansielle omkostninger | 551.990 | 639 |
| | <u>577.030</u> | <u>666</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 70.796 | 18 |
| Årets udskudte skat | 73.882 | 29 |
| | <u>144.678</u> | <u>47</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Kostpris 1. oktober 2020 | 20.747.986 |
| Tilgang i årets løb | 9.938 |
| Afgang i årets løb | <u>-1.288.883</u> |
| Kostpris 30. september 2021 | <u>19.469.041</u> |
| Værdireguleringer 1. oktober 2020 | 1.814.015 |
| Årets værdireguleringer | <u>222.944</u> |
| Værdireguleringer 30. september 2021 | <u>2.036.959</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021 | <u><u>21.506.000</u></u> |

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. 1.664 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 2020 | Gæld 30. september 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.584.926 | 11.913.026 | 440.000 | 7.871.000 |
| Andre kreditinstitutter | 2.988.176 | 4.123.920 | 35.000 | 3.960.000 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | 18.003 | 70.796 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 93.217 | 4.939 | 0 | 0 |
| Deposita | 497.416 | 561.841 | 0 | 0 |
| | 16.181.738 | 16.674.522 | 475.000 | 11.831.000 |

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. 11.913, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 21.506.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 9.659 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 21.506 pr. 30. september 2021.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret pantebrev nom. t.kr. 1.325 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 5.486 pr. 30. september 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominal værdi.