

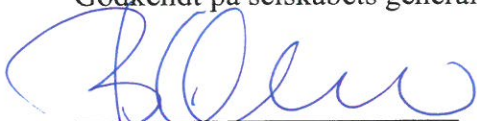
*Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS  
Sønæsvej 2  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 26 77 88 40*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2018 - 30. september 2019*

*(17. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/2 2020



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

<b>Selskabet</b>	Poul-Erik Olesen Boligudlejning ApS Sønæsvej 2 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, Sønæsvej 2, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.

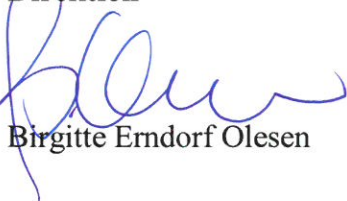
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 6/2 2020

**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 2018 - 30. september 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 6/2 2020

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



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 mindre 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 2018/19 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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**

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.

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.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

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

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.778.924	1.848.517
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-711.305	-603.479
Andre eksterne omkostninger .....	-179.385	-166.901
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>888.234</b>	<b>1.078.137</b>
1 Personaleomkostninger .....	-249.483	-203.749
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>638.751</b>	<b>874.388</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	35.061	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>673.812</b>	<b>874.388</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	-1.178
Andre finansielle omkostninger .....	-670.315	-814.747
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.497</b>	<b>58.463</b>
Skat af årets resultat .....	-775	-12.866
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.722</b>	<b>45.597</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	2.722	45.597
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.722</b>	<b>45.597</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018
2 Investeringsejendomme .....	22.562.001	22.451.321
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>22.562.001</b>	<b>22.451.321</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>22.562.001</b>	<b>22.451.321</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	18.144	0
Andre tilgodehavender .....	0	61.050
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>18.144</b>	<b>61.050</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>18.144</b>	<b>61.050</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>22.580.145</b>	<b>22.512.371</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.619.095	1.616.373
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.744.095</b>	<b>1.741.373</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	425.868	406.947
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>425.868</b>	<b>406.947</b>
Prioritetsgæld.....	12.586.812	12.864.960
Kreditinstitutter.....	3.144.235	3.304.581
Deposita.....	438.116	417.016
Anden gæld.....	171.455	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>16.340.618</b>	<b>16.586.557</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	435.244	400.080
Kreditinstitutter.....	2.755.478	2.739.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	50.111	114.341
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	807.106	499.975
Anden gæld.....	21.625	23.504
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.069.564</b>	<b>3.777.494</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>20.410.182</b>	<b>20.364.051</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>22.580.145</b>	<b>22.512.371</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	2	1
Lønninger.....	247.182	201.887
Andre omkostninger til social sikring .....	2.301	1.862
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>249.483</b>	<b>203.749</b>
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	20.635.946	0
Tilgang i årets løb .....	75.619	0
Kostpris 30. september 2019 .....	20.711.565	0
Opskrivninger, primo.....	1.815.375	0
Årets opskrivninger .....	35.061	0
Opskrivninger 30. september 2019.....	1.850.436	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>22.562.001</b>	<b>0</b>

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.

NOTER

**2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Frederiks. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 45 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 22 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,13 %.

Investeringsejendomme består af 3 ejendomme i Struer. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 87 t.kr. for ejendommene, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 34 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommene udgør 6,13-6,65%

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Overlade. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 69 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 42 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,05 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Møldrup. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 44 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 16 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,12 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Sparkær. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 30 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 25 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,17 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Tårs. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 340 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 84 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,13 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Hobro. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 56 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 25 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,00 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Gedsted. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 70 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 30 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,62 %.

## NOTER

### 2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af 2 ejendomme i Nykøbing Mors. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 88 t.kr. for ejendommene, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 18 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,06-6,14 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Aars. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 24 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 43 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,11 %.

Investeringsejendomme består af 1 ejendom i Frederikshavn. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 156 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 14 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 55 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 14 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 120 t.kr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse på 30 t.kr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7,14 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 12.865 t.kr., er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.562 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 13.151 t.kr. pr. 30/9 2019.

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 6.826 t.kr. pr. 30/9 2019.