
PO Ejendomme ApS

Gadeledsvej 64, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 93 65 94

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /3 2016

Peiter Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 2. marts 2016

Direktion

Peiter Olsen

Conny Olsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i PO Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for PO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Hillerød, den 2. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

Michael Blom

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PO Ejendomme ApS
Gadeledsvej 64
3400 Hillerød

Telefon: 48251340

CVR-nr.: 26 93 65 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Hillerød

Moderselskab

Peiter Olsen Holding ApS, Hillerød

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

Direktion

Peiter Olsen
Conny Olsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Nordea

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 TDKK
Bruttofortjeneste		2.610.442	1.988
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-816.659	-656
Andre driftsomkostninger		<u>-340.194</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.453.589	1.332
Finansielle indtægter	1	43.943	10
Finansielle omkostninger	2	<u>-190.703</u>	<u>-344</u>
Resultat før skat		1.306.829	998
Skat af årets resultat	3	<u>-310.983</u>	<u>-182</u>
Årets resultat		<u>995.846</u>	<u>816</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>995.846</u>	<u>816</u>
		<u>995.846</u>	<u>816</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger		46.177.745	51.095
Materielle anlægsaktiver	4	46.177.745	51.095
Anlægsaktiver		46.177.745	51.095
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.115.980	0
Andre tilgodehavender		976.973	2
Tilgodehavender		2.092.953	2
Likvide beholdninger		6.091.931	8.024
Omsætningsaktiver		8.184.884	8.026
Aktiver		54.362.629	59.121

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		35.410.636	34.415
Egenkapital	5	35.910.636	34.915
Hensættelse til udskudt skat		1.662.680	1.482
Hensatte forpligtelser		1.662.680	1.482
Gæld til realkreditinstitutter		10.061.949	10.661
Kreditinstitutter		4.996.000	5.294
Anden gæld		0	3.300
Langfristede gældsforpligtelser	6	15.057.949	19.255
Gæld til realkreditinstitutter	6	589.855	588
Kreditinstitutter	6	294.849	294
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.632	69
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.935	920
Selskabsskat		130.167	18
Anden gæld		617.926	580
Kortfristede gældsforpligtelser		1.731.364	3.469
Gældsforpligtelser		16.789.313	22.724
Passiver		54.362.629	59.121
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	TDKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	15.297	0
Andre finansielle indtægter	28.646	10
	<u>43.943</u>	<u>10</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	152	20
Andre finansielle omkostninger	190.551	324
	<u>190.703</u>	<u>344</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	130.167	18
Årets udskudte skat	180.816	164
	<u>310.983</u>	<u>182</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. januar		54.888.026
Afgang i årets løb		-4.101.471
Kostpris 31. december		<u>50.786.555</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		3.792.151
Årets afskrivninger		816.659
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>4.608.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>46.177.745</u>

Af den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør renteomkostninger indregnet i kostprisen på egenopførte bygninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger herpå DKK 1.012.451.

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	34.414.790	34.914.790
Årets resultat	0	995.846	995.846
Egenkapital 31. december	500.000	35.410.636	35.910.636

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.204.447	7.692
Mellem 1 og 5 år	2.857.502	2.969
Langfristet del	10.061.949	10.661
Inden for 1 år	589.855	588
	10.651.804	11.249
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	3.601.269	3.810
Mellem 1 og 5 år	1.394.731	1.484
Langfristet del	4.996.000	5.294
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	294.849	294
	5.290.849	5.588
Anden gæld		
Efter 5 år	0	3.300
Langfristet del	0	3.300
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	617.926	580
	617.926	3.880

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 TDKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	46.177.745	49.132.490
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for anden gæld kr. 3.300.000		
Beløbet er indfriet i 2015:		
Pant i fast ejendom	0	14.187.829

Eventualforpligtelser

Indestående i pengeinstitut står til sikkerhed for realkreditlån og kreditinstitutter på i alt t.kr. 13.242.

Koncernens danske selskaber hæfter i henhold til skattelovens regler solidarisk for skat af koncernens sambeskattede fra og med regnskabsåret 2012/13 og fra 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Peiter Olsen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er ikke andre sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser pr. 31. december 2015.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PO Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 er sambeskattet med danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.