
PO Ejendomme ApS

Gadeledsvej 64, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 26 93 65 94

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /4 2017

Peiter Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for PO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 7. april 2017

Direktion

Peiter Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets 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.

Hillerød, den 7. april 2017

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
Direktion	Peiter Olsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Nordea

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.044.140, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 36.954.777.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Bruttofortjeneste		2.084.098	2.610
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-825.034	-817
Andre driftsomkostninger		0	-340
Resultat før finansielle poster		1.259.064	1.453
Finansielle indtægter	1	74.087	44
Finansielle omkostninger	2	-130.577	-190
Resultat før skat		1.202.574	1.307
Skat af årets resultat	3	-158.434	-311
Årets resultat		1.044.140	996

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.044.140	996
		1.044.140	996

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Grunde og bygninger		45.520.220	46.177
Materielle anlægsaktiver	4	45.520.220	46.177
Anlægsaktiver		45.520.220	46.177
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.144.258	1.116
Andre tilgodehavender		0	978
Tilgodehavender		7.144.258	2.094
Likvide beholdninger		1.963.255	6.092
Omsætningsaktiver		9.107.513	8.186
Aktiver		54.627.733	54.363

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		36.454.777	35.411
Egenkapital		36.954.777	35.911
Hensættelse til udskudt skat		1.760.834	1.663
Hensatte forpligtelser		1.760.834	1.663
Gæld til realkreditinstitutter		9.458.806	10.062
Kreditinstitutter		4.696.322	4.996
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.155.128	15.058
Gæld til realkreditinstitutter	5	591.863	590
Kreditinstitutter	5	295.853	295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.052	73
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.937	25
Selskabsskat		60.280	130
Anden gæld		710.009	618
Kortfristede gældsforpligtelser		1.756.994	1.731
Gældsforpligtelser		15.912.122	16.789
Passiver		54.627.733	54.363
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	35.410.637	35.910.637
Årets resultat	0	1.044.140	1.044.140
Egenkapital 31. december	500.000	36.454.777	36.954.777

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 TDKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	58.445	15
Andre finansielle indtægter	15.642	29
	<u>74.087</u>	<u>44</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	130.577	190
	<u>130.577</u>	<u>190</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.280	130
Årets udskudte skat	98.154	181
	<u>158.434</u>	<u>311</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		50.786.556
Tilgang i årets løb		167.508
Kostpris 31. december		<u>50.954.064</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		4.608.810
Årets afskrivninger		825.034
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>5.433.844</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>45.520.220</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		<u>988.486</u>

Noter til årsregnskabet

5 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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.204.447	7.204
Mellem 1 og 5 år	2.254.359	2.858
Langfristet del	<u>9.458.806</u>	<u>10.062</u>
Inden for 1 år	<u>591.863</u>	<u>590</u>
	<u>10.050.669</u>	<u>10.652</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	3.601.269	3.601
Mellem 1 og 5 år	1.095.053	1.395
Langfristet del	<u>4.696.322</u>	<u>4.996</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>295.853</u>	<u>295</u>
	<u>4.992.175</u>	<u>5.291</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 TDKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.520.220	46.177.745

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter i henhold til skattelovens regler solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt 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 2016.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PO Ejendomme ApS for 2016 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 2016 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Omsætning består af husleje. Huslejen indregnes linært med lejekontrakten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler mv.

Noter, regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter, regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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.

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

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obli-

Noter, regnskabspraksis

gationslån 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.