
PO Ejendomme ApS

Gadeledsvej 64, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 26 93 65 94

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /3 2020

Peiter Olsen
Dirigent



pwc

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 5. marts 2020

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 2019 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 IESBA's etiske 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 5. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120

Michael Blom
statsautoriseret revisor
mne32797

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

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 1.106.201, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 40.035.695.

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 | 2019 DKK | 2018 TDKK |
|---|------|-------------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.208.964 | 2.037 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-888.186</u> | <u>-889</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.320.778 | 1.148 |
| Finansielle indtægter | 1 | 181.017 | 172 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-81.226</u> | <u>-109</u> |
| Resultat før skat | | 1.420.569 | 1.211 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-314.368</u> | <u>-267</u> |
| Årets resultat | | <u>1.106.201</u> | <u>944</u> |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-------------------------|-------------------|
| Overført resultat | | <u>1.106.201</u> | <u>944</u> |
| | | <u>1.106.201</u> | <u>944</u> |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 TDKK |
|--|------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger | | 46.399.749 | 45.053 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 46.399.749 | 45.053 |
| Anlægsaktiver | | 46.399.749 | 45.053 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 8.085.531 | 8.906 |
| Andre tilgodehavender | | 260.929 | 1 |
| Tilgodehavender | | 8.346.460 | 8.907 |
| Likvide beholdninger | | 447.732 | 1.056 |
| Omsætningsaktiver | | 8.794.192 | 9.963 |
| Aktiver | | 55.193.941 | 55.016 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 TDKK |
|---|------|-------------------|---------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | | 39.535.695 | 38.430 |
| Egenkapital | | 40.035.695 | 38.930 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.414.927 | 2.101 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.414.927 | 2.101 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.427.149 | 12.363 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 11.427.149 | 12.363 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 920.091 | 894 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 60.900 | 60 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 29.590 | 26 |
| Selskabsskat | | 0 | 102 |
| Anden gæld | | 305.589 | 540 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.316.170 | 1.622 |
| Gældsforpligtelser | | 12.743.319 | 13.985 |
| Passiver | | 55.193.941 | 55.016 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

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 | 38.429.494 | 38.929.494 |
| Årets resultat | 0 | 1.106.201 | 1.106.201 |
| Egenkapital 31. december | 500.000 | 39.535.695 | 40.035.695 |

Noter til årsregnskabet

| | 2019 DKK | 2018 TDKK |
|--|----------------|---------------------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 181.017 | 172 |
| | 181.017 | 172 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 580 | 1 |
| Andre finansielle omkostninger | 80.646 | 108 |
| | 81.226 | 109 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 102 |
| Årets udskudte skat | 314.368 | 165 |
| | 314.368 | 267 |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og byg- ninger DKK |
| Kostpris 1. januar | | 52.217.100 |
| Tilgang i årets løb | | 2.233.688 |
| Kostpris 31. december | | 54.450.788 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | | 7.162.853 |
| Årets afskrivninger | | 888.186 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | | 8.051.039 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | 46.399.749 |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | | 988.486 |

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:

| | 2019 DKK | 2018 TDKK |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 8.087.697 | 8.997 |
| Mellem 1 og 5 år | 3.339.452 | 3.366 |
| Langfristet del | 11.427.149 | 12.363 |
| Inden for 1 år | 920.091 | 894 |
| | 12.347.240 | 13.257 |

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 | 46.399.750 | 45.054 |
|---|------------|--------|

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 2019.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PO Ejendomme ApS for 2019 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 2019 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning består af husleje. Huslejen indregnes linært med lejekontrakten.

Omkostninger til drift af ejendommene

Omkostninger til drift af ejendommene indeholder direkte omkostninger til drift af ejendommene, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 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 normalt udgør nominel 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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