

---

# *PO Ejendomme ApS*

Lokesvej 8, 3400 Hillerød

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 26 93 65 94

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 13/2 2024

Dion Wiisbye Olsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13. februar 2024

**Direktion**

Dion Wiisbye Olsen  
direktør

# 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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 13. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

Michael Blom

statsautoriseret revisor

mne32797

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PO Ejendomme ApS Lokesvej 8 3400 Hillerød  Telefon: 48251340  CVR-nr: 26 93 65 94 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. december 2002 Regnskabsår: 21. regnskabsår Hjemstedskommune: Hillerød
<b>Direktion</b>	Dion Wiisbye Olsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.540.244</b>	<b>2.428</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-999.871	-14.995
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.540.373</b>	<b>-12.567</b>
Finansielle indtægter	3	215.360	211
Finansielle omkostninger	4	-402.734	-89
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.352.999</b>	<b>-12.445</b>
Skat af årets resultat	5	-297.658	2.738
<b>Årets resultat</b>		<b>1.055.341</b>	<b>-9.707</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	12.515.298	0
Overført resultat	-11.459.957	-9.707
	<b>1.055.341</b>	<b>-9.707</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
Grunde og bygninger		28.848.369	29.848
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>28.848.369</b>	<b>29.848</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.848.369</b>	<b>29.848</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		506.487	12.808
Andre tilgodehavender		243.875	93
<b>Tilgodehavender</b>		<b>750.362</b>	<b>12.901</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.722.540</b>	<b>404</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.472.902</b>	<b>13.305</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.321.271</b>	<b>43.153</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		20.811.006	32.271
<b>Egenkapital</b>		<b>21.311.006</b>	<b>32.771</b>
Hensættelse til udskudt skat		198.451	52
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>198.451</b>	<b>52</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.975.555	8.730
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>7.975.555</b>	<b>8.730</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	909.088	906
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.001	59
Selskabsskat		344.872	194
Anden gæld		522.298	441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.836.259</b>	<b>1.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.811.814</b>	<b>10.330</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.321.271</b>	<b>43.153</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	32.270.963	32.770.963
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-12.515.298	-12.515.298
Årets resultat	0	1.055.341	1.055.341
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>20.811.006</b>	<b>21.311.006</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

Selskabet har i året udlejet 2 ejendomme.

## 2. Særlige poster

Nedskrivninger på anlægsaktiver

	2023	2022
	DKK	TDKK
	0	13.995
	<b>0</b>	<b>13.995</b>

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2023	2022
	DKK	TDKK
	215.360	211
	<b>215.360</b>	<b>211</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	TDKK
	402.734	89
	<b>402.734</b>	<b>89</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	TDKK
	150.722	194
	146.936	-2.932
	<b>297.658</b>	<b>-2.738</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar	54.894.061	
Kostpris 31. december	54.894.061	
Ned- og afskrivninger 1. januar	25.045.821	
Årets afskrivninger	999.871	
Ned- og afskrivninger 31. december	26.045.692	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>28.848.369</b>	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	870.406	
	2023	2022
	DKK	TDKK

## 7. 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.578.716	5.342
Mellem 1 og 5 år	3.396.839	3.388
Langfristet del	7.975.555	8.730
Inden for 1 år	909.088	906
	<b>8.884.643</b>	<b>9.636</b>

2023	2022
DKK	TDKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	28.848.369	29.848
---	------------	--------

# Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	TDKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre 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 Dion Olsen Holding 2 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er ikke andre sikkerhedsstillelser og eventuelforpligtelser pr. 31. december 2023.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PO Ejendomme ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Omsætning består af husleje. Huslejen indregnes linært med lejekontrakten.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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 lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

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.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Balance

### 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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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 normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 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

## Aktuelle skatteforpligtelser 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 provenuet 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 nominel værdi.