



Poul Schou Ejendomme A/S

Logistikvej 25 B, 5250 Odense SV
CVR-nr. 30355652

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.12.2019

Kenneth Bak
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Poul Schou Ejendomme A/S

Logistikvej 25 B

5250 Odense SV

CVR-nr.: 30355652

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

Poul Mark, formand

Jimmi Schneider Weise Hellum

Poul Henrik Schou

Direktion

Poul Henrik Schou

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Poul Schou Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.12.2019

Direktion

Poul Henrik Schou

Bestyrelse

Poul Mark
formand

Jimmi Schneider Weise Hllum

Poul Henrik Schou

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Poul Schou Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Poul Schou Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 30.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 10074

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Poul Schou Ejendomme A/S' hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende og udgør et overskud efter skat på 1.860 t.kr. Der ventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

Årets resultat er positivt påvirket af delfrasalget af selskabets grunde og bygninger, effekten på resultatet udgør 1.919 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.775.707	2.485.245
Af- og nedskrivninger	1	(933.872)	(1.196.013)
Driftsresultat		2.841.835	1.289.232
Andre finansielle indtægter	2	22.098	0
Andre finansielle omkostninger	3	(481.393)	(644.135)
Resultat før skat		2.382.540	645.097
Skat af årets resultat	4	(522.733)	(141.908)
Årets resultat		1.859.807	503.189
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.859.807	503.189
Resultatdisponering		1.859.807	503.189

Balance pr. 30.09.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		15.233.607	26.046.625
Materielle aktiver	5	15.233.607	26.046.625
Anlægsaktiver		15.233.607	26.046.625
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.327	162.641
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.650.326	0
Udskudt skat		565.924	516.811
Periodeafgrænsningsposter		31.954	32.579
Tilgodehavender		10.319.531	712.031
Likvide beholdninger		34.562	0
Omsætningsaktiver		10.354.093	712.031
Aktiver		25.587.700	26.758.656

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.320.739	4.460.932
Egenkapital		6.820.739	4.960.932
Gæld til realkreditinstitutter		8.758.944	8.914.096
Skyldig selskabsskat		571.846	237.578
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.330.790	9.151.674
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	646.938	1.407.345
Bankgæld		0	3.091.010
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.623.929	7.842.537
Skyldig selskabsskat		0	155.672
Anden gæld		165.304	149.486
Kortfristede gældsforpligtelser		9.436.171	12.646.050
Gældsforpligtelser		18.766.961	21.797.724
Passiver		25.587.700	26.758.656
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.460.932	4.960.932
Årets resultat	0	1.859.807	1.859.807
Egenkapital ultimo	500.000	6.320.739	6.820.739

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	933.872	1.196.013
	933.872	1.196.013

2 Andre finansielle indtægter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.098	0
	22.098	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	133.817	216.325
Renteomkostninger i øvrigt	331.065	427.810
Øvrige finansielle omkostninger	16.511	0
	481.393	644.135

4 Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	571.846	237.578
Ændring af udskudt skat	(49.113)	(95.670)
	522.733	141.908

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	38.157.854
Tilgange	201.574
Afgange	(10.421.757)
Kostpris ultimo	27.937.671
Af- og nedskrivninger primo	(12.111.229)
Årets afskrivninger	(933.872)
Tilbageførsel ved afgange	341.037
Af- og nedskrivninger ultimo	(12.704.064)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.233.607

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.10.2018- 30.09.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.10.2017- 30.09.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.10.2018- 30.09.2019 kr.	Restgæld efter 5 år 01.10.2018- 30.09.2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	646.938	1.407.345	8.758.944	6.187.005
Skyldig selskabsskat	0	0	571.846	0
	646.938	1.407.345	9.330.790	6.187.005

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Container-Trans af 6. december 1976 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld (nom. 22.030 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet underpant i fast ejendom (nom. 6.020 t.kr. pr. 30. september 2019).

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.234 t.kr. pr. 30.09.2019.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Container-Trans af 6. december 1976 ApS, Odense, CVR-nr. 81884811.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
-----------	----------

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.