

**Poul Schou Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 30355652**  
**Rugårdsvej 321**  
**5210 Odense NV**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.12.2016

**Dirigent**

---

Navn: Poul Henrik Schou

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Poul Schou Ejendomme A/S  
Rugårdsvej 321  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 30355652  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Bestyrelse**

Jimmi Schneider Weise Hellum  
Poul Henrik Schou  
Poul Mark

### **Direktion**

Poul Henrik Schou

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13.12.2016

### Direktion

Poul Henrik Schou

### Bestyrelse

Jimmi Schneider Weise Hel-  
lum

Poul Henrik Schou

Poul Mark

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Poul Schou Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Poul Schou Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 13.12.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende og udgør et overskud på 68 t.kr. Der ventes et resultat på samme niveau til næste år.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 proventuet 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, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.126.932</b>	<b>1.574</b>
Af- og nedskrivninger		(854.976)	(862)
<b>Driftsresultat</b>		<b>271.956</b>	<b>712</b>
Andre finansielle indtægter	1	55.885	23
Andre finansielle omkostninger		(209.971)	(116)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>117.870</b>	<b>619</b>
Skat af ordinært resultat	2	(49.930)	(160)
<b>Årets resultat</b>		<b>67.940</b>	<b>459</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		67.940	459
		<b>67.940</b>	<b>459</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.489.092	10.344
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>9.489.092</b>	<b>10.344</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>9.489.092</b>	 <b>10.344</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.388.287	0
Udskudt skat		404.374	376
Andre tilgodehavender		0	82
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.792.661</b>	<b>458</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.792.661</b>	 <b>458</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>11.281.753</b>	 <b>10.802</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		3.465.212	3.397
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.965.212</u></b>	<b><u>3.897</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.867.660	4.904
Skyldig selskabsskat		78.716	189
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>5.946.376</u></b>	<b><u>5.093</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.112.832	858
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	723
Skyldig selskabsskat		188.729	197
Anden gæld		68.604	34
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.370.165</u></b>	<b><u>1.812</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.316.541</u></b>	<b><u>6.905</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.281.753</u></b>	<b><u>10.802</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	3.397.272	3.897.272
Årets resultat	0	67.940	67.940
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.465.212</b>	<b>3.965.212</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	55.885	23	
	<u>55.885</u>	<u>23</u>	
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>			
Aktuel skat	78.716	189	
Ændring af udskudt skat	(28.786)	(29)	
	<u>49.930</u>	<u>160</u>	
		<u>Grunde og</u> <u>bygninger</u> <u>kr.</u>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		19.549.332	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>19.549.332</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(9.205.264)	
Årets afskrivninger		(854.976)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(10.060.240)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>9.489.092</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominal</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinær aktie	1	500.000,00	500.000
	<u>1</u>		<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	858	1.112.832	5.867.660	1.372.658
Skyldig selskabsskat	0	0	78.716	0
	<b>858</b>	<b>1.112.832</b>	<b>5.946.376</b>	<b>1.372.658</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Container-Trans af 6. december 1976 ApS som administratonselskab. 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.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.489 t.kr.

## 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Container-Trans af 6. december 1976 ApS, Odense, CVR-nr. 81884811

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Container-Trans af 6. december 1976 ApS, Odense, CVR-nr. 81884811