



Poul Schou Ejendomme A/S

Logistikvej 25 B
5250 Odense SV
CVR-nr. 30355652

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.12.2023

Poul Henrik Schou
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2022/23 | 7 |
| Balance pr. 30.09.2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Poul Schou Ejendomme A/S
Logistikvej 25 B
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30355652
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Bestyrelse

Poul Mark, formand
Peder Demant Møller
Poul Henrik Schou

Direktion

Poul Henrik Schou, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18.12.2023

Direktion

Poul Henrik Schou
direktør

Bestyrelse

Poul Mark
formand

Peder Demant Møller

Poul Henrik Schou

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Poul Schou Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Poul Schou Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 18.12.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10074

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 før skat på 432 t.kr. Der ventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 660.108 | 414.372 |
| Af- og nedskrivninger | | (62.004) | (62.004) |
| Driftsresultat | | 598.104 | 352.368 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 111.601 | 22.108 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (277.298) | (265.147) |
| Resultat før skat | | 432.407 | 109.329 |
| Skat af årets resultat | 3 | (95.129) | (24.053) |
| Årets resultat | | 337.278 | 85.276 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 1.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | (662.722) | 85.276 |
| Resultatdisponering | | 337.278 | 85.276 |

Balance pr. 30.09.2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.706.884 | 24.761.628 |
| Materielle aktiver under udførelse | | 0 | 3.709.889 |
| Materielle aktiver | 4 | 7.706.884 | 28.471.517 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 22.451.938 | 0 |
| Finansielle aktiver | 5 | 22.451.938 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 30.158.822 | 28.471.517 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 224.669 | 240.916 |
| Udskudt skat | | 173.627 | 163.409 |
| Andre tilgodehavender | | 326.833 | 352.574 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 21.068 | 60.527 |
| Tilgodehavender | | 746.197 | 817.426 |
| Likvide beholdninger | | 165.324 | 38.986 |
| Omsætningsaktiver | | 911.521 | 856.412 |
| Aktiver | | 31.070.343 | 29.327.929 |

Passiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 13.600.672 | 14.263.394 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 15.100.672 | 14.763.394 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.450.165 | 1.566.624 |
| Skyldig skat | | 105.347 | 34.267 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 1.555.512 | 1.600.891 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6 | 98.561 | 132.919 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 18.162 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.469.663 | 11.842.164 |
| Skyldig skat | | 34.267 | 60.730 |
| Anden gæld | | 6.793.506 | 927.831 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 14.414.159 | 12.963.644 |
| Gældsforpligtelser | | 15.969.671 | 14.564.535 |
| Passiver | | 31.070.343 | 29.327.929 |
| Personaleforhold | 7 | | |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 8 | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |
| Koncernforhold | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 14.263.394 | 0 | 14.763.394 |
| Årets resultat | 0 | (662.722) | 1.000.000 | 337.278 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 13.600.672 | 1.000.000 | 15.100.672 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2022/23 | 2021/22 |
|--|----------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 111.701 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt | (100) | 22.108 |
| | 111.601 | 22.108 |

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 235.512 | 215.926 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 41.536 | 48.591 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 250 | 630 |
| | 277.298 | 265.147 |

3 Skat af årets resultat

| | 2022/23 | 2021/22 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 105.347 | 34.267 |
| Ændring af udskudt skat | (10.218) | (10.214) |
| | 95.129 | 24.053 |

4 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger | Materielle aktiver under udførelse |
|-------------------------------------|------------------------|---|
| | kr. | kr. |
| Kostpris primo | 25.519.073 | 3.709.889 |
| Tilgange | 0 | 2.219.650 |
| Afgange | (16.992.740) | (5.929.539) |
| Kostpris ultimo | 8.526.333 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | (757.445) | 0 |
| Årets afskrivninger | (62.004) | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (819.449) | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.706.884 | 0 |

5 Finansielle aktiver

| | Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Tilgange | 22.451.938 |
| Kostpris ultimo | 22.451.938 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 22.451.938 |

6 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr. | Restgæld efter 5 år 2022/23 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 98.561 | 132.919 | 1.450.165 | 1.146.830 |
| Skyldig skat | 0 | 0 | 105.347 | 0 |
| | 98.561 | 132.919 | 1.555.512 | 1.146.830 |

7 Personaleforhold

Virksomheden har i regnskabsåret haft 0 ansatte i gennemsnit

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 550.000 | 550.000 |

9 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.

Selskabet er pr. balancedagen involveret i en tvist, der er afsluttet efter regnskabsårets udløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 1.701 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for søsterselskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet underpant i fast ejendom (nom. 6.020 t.kr. pr. 30. september 2023).

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.706 t.kr. pr. 30.09.2023.

11 Koncernforhold

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

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste 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:

| | Brugstid |
|-----------|-----------------|
| 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

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