

P.O. Ejendomme ApS

Store Torv 2D, D, 7700 Thisted

CVR-nr. 31 43 06 58

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.

Per Overgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for P.O. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 22. februar 2017

Direktion

Per Overgaard Christensen

Bestyrelse

Palle August Christensen

Per Overgaard Christensen

Henrik Søgård Sørensen

Hans Toftdahl Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i P.O. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.O. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hurup Thy, den 22. februar 2017

BRANDT **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kr. Yde
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	P.O. Ejendomme ApS Store Torv 2D, D 7700 Thisted
	CVR-nr.: 31 43 06 58
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Palle August Christensen Per Overgaard Christensen Henrik Søgård Sørensen Hans Toftdahl Søndergaard
Direktion	Per Overgaard Christensen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Møllenvænget 17 7760 Hurup Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.988.397 mod 1.714.186 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 219.870 mod -160.318 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2015 forventede en omsætning for 2016 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets forventede udvikling, kapitalberedskab og fortsatte drift

Alle lokaler er på nuværende tidspunkt udlejet. Det er ledelsens holdning, at der dermed er den nødvendige likviditet til at servicere selskabets forpligtelser, ud fra allerede indgåede aftaler med pengeinstitut. Det er således ledelsens vurdering, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed til finansiering af driften det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.O. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	35 år	60 %

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.988.397	1.714.186
Andre eksterne omkostninger	-346.131	-468.800
Bruttoresultat	1.642.266	1.245.386
2 Personaleomkostninger	-162.333	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-444.263	-142.255
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	-84.080
Driftsresultat	1.035.670	1.019.051
Andre finansielle indtægter	0	504
Øvrige finansielle omkostninger	-815.800	-1.179.873
Resultat før skat	219.870	-160.318
Årets resultat	219.870	-160.318
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	219.870	0
Disponeret fra overført resultat	0	-160.318
Disponeret i alt	219.870	-160.318

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>21.589.620</u>	<u>22.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.589.620</u>	<u>22.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.589.620</u>	<u>22.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.027	29.750
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>342.262</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>381.289</u>	<u>29.750</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>381.289</u>	<u>29.750</u>
	Aktiver i alt	<u>21.970.909</u>	<u>22.029.750</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
4 Overført resultat		-22.542.754	-22.762.623
Egenkapital i alt		<u>-22.417.754</u>	<u>-22.637.623</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		27.769.463	27.760.017
Gæld til pengeinstitutter		14.230.392	11.300.663
Deposita		413.250	260.368
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>42.413.105</u>	<u>39.321.048</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		931.175	0
Gæld til pengeinstitutter		855.511	5.247.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.866	53.369
Gæld til associerede virksomheder		0	7.738
Anden gæld		119.006	38.127
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.975.558</u>	<u>5.346.325</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>44.388.663</u>	<u>44.667.373</u>
Passiver i alt		<u>21.970.909</u>	<u>22.029.750</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Selskabets forventede udvikling, kapitalberedskab og fortsatte drift

Alle lokaler er på nuværende tidspunkt udlejet. Det er ledelsens holdning, at der dermed er den nødvendige likviditet til at servicere selskabets forpligtelser, ud fra allerede indgåede aftaler med pengeinstitut. Det er således ledelsens vurdering, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed til finansiering af driften det kommende år.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	131.556	0
Pensioner	27.720	0
Andre omkostninger til social sikring	3.057	0
	<u>162.333</u>	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2015	37.967.365
Tilgang	<u>33.883</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>38.001.248</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	15.967.365
Årets afskrivninger	<u>444.263</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>16.411.628</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>21.589.620</u>

4. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2015	-22.762.624	-22.602.305
Årets overførte overskud eller underskud	<u>219.870</u>	<u>-160.318</u>
	<u>-22.542.754</u>	<u>-22.762.623</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	24.866.358	27.769.463	27.760.017
Gæld til pengeinstitutter	931.175	10.356.667	15.161.567	11.300.663
Deposita	0	0	413.250	260.368
	<u>931.175</u>	<u>35.223.025</u>	<u>43.344.280</u>	<u>39.321.048</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.769 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 21.589 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er derudover tinglyst gæld til kreditforening med en restgæld på kr. 2.327.288. Lånene er statsgaranterede og var en del af et byfornyelsesprojekt i 1996. Alle ydelser på lånene betales af det offentlige og er derfor ikke indregnet i balancen.