

P.O. Ejendomme ApS

Store Torv 2 D, 2. 1., 7700 Thisted

CVR-nr. 31 43 06 58

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2023.

Per Overgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 23. december 2022

Direktion

Per Overgaard Christensen

Bestyrelse

Inge Hvass Pedersen

Per Overgaard Christensen

Henrik Søgård Sørensen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i P.O. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P.O. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Hurup Thy, den 23. december 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Niclas Kruse Lyhne

statsautoriseret revisor
mne46626

Selskabsoplysninger

Selskabet	P.O. Ejendomme ApS Store Torv 2 D, 2. 1. 7700 Thisted
	CVR-nr.: 31 43 06 58
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Inge Hvass Pedersen Per Overgaard Christensen Henrik Søgård Sørensen, Formand
Direktion	Per Overgaard Christensen
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Møllevænget 17 7760 Hurup Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.592.358 mod 2.090.595 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.208.714 mod 615.456 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Værdiansættelse

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen og den hidtidige nedskrivning på ejendommen. Dette har medført, at nedskrivningen på ejendommen er tilbageført via resultatopgørelsen i indeværende regnskabsperiode.

Kapitalberedskab

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.O. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver. Tilbageførsel af tidligere års nedskrivning vises også i posten.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	35 år	60 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter P.O. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.592.358	2.090.595
2 Personaleomkostninger	-523.390	-544.124
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	12.990.463	-449.406
Driftsresultat	14.059.431	1.097.065
3 Øvrige finansielle omkostninger	-435.216	-429.203
Resultat før skat	13.624.215	667.862
Skat af årets resultat	-1.415.501	-52.406
Årets resultat	12.208.714	615.456
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.208.714	615.456
Disponeret i alt	12.208.714	615.456

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	32.528.482	19.538.019
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	110.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.638.482</u>	<u>19.538.019</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>32.638.482</u>	<u>19.538.019</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.635	14.284
Udsudte skatteaktiver	0	290.677
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	60.203	0
Tilgodehavender i alt	<u>74.838</u>	<u>304.961</u>
Likvide beholdninger	<u>56.148</u>	<u>30.295</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>130.986</u>	<u>335.256</u>
Aktiver i alt	<u>32.769.468</u>	<u>19.873.275</u>

Balance 30. september

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.608.800	-6.599.914
	Egenkapital i alt	<u>5.733.800</u>	<u>-6.474.914</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.185.027	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.185.027</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	21.613.191	22.970.544
	Deposita	440.397	389.323
	Anden gæld	0	38.817
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.053.588</u>	<u>23.398.684</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.099.221	1.099.220
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.406	82.741
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.288.603	1.008.272
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	52.406
	Anden gæld	378.823	706.866
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.797.053</u>	<u>2.949.505</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.850.641</u>	<u>26.348.189</u>
	Passiver i alt	<u>32.769.468</u>	<u>19.873.275</u>
1	Særlige poster		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	-7.215.370	-7.090.370
Årets overførte overskud eller underskud	0	615.456	615.456
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	-6.599.914	-6.474.914
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.208.714	12.208.714
	125.000	5.608.800	5.733.800

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2021/22</u>
Indtægter:	
Tilbageførsler af nedskrivninger på anlægsaktiver	13.439.869
	<u>13.439.869</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	13.439.869
Resultat af særlige poster netto	<u>13.439.869</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	266.467	361.513
Pensioner	253.966	177.166
Andre omkostninger til social sikring	2.957	5.445
	<u>523.390</u>	<u>544.124</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	57.111	27.217
Andre finansielle omkostninger	378.105	401.986
	<u>435.216</u>	<u>429.203</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.712.412	1.099.221	21.613.191	17.969.271
Deposita	440.397	0	440.397	440.397
	23.152.809	1.099.221	22.053.588	18.409.668

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.878 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 32.528 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 samt materielle anlægsaktiver.

Der er derudover tinglyst gæld til kreditforening med en restgæld på kr. 1.468.859. Lånet er statsgaranteret og var en del af et byfornyelsesprojekt i 1996. Alle ydelser på lånene betales af det offentlige og er derfor ikke indregnet i balancen.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Per O. Holding ApS, CVR-nr. 19115097, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.