

# **P.O. Ejendomme ApS**

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

**CVR-nr. 31 43 06 58**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2020.

---

Per Overgaard Christensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 17. januar 2020

### 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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 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 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, den 17. januar 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kristian Yde  
statsautoriseret revisor  
mne9515

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	P.O. Ejendomme ApS Store Torv 2 D, 2. 1. 7700 Thisted
	CVR-nr.: 31 43 06 58
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Inge Hvass Pedersen Per Overgaard Christensen Henrik Søgård Sørensen, Formand
<b>Direktion</b>	Per Overgaard Christensen
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Møllevænget 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

Der er indgået en rekonstruktion, der betyder en væsentlig forbedring af selskabets finansielle situation.

Denne rekonstruktion har således medført at egenkapitalen nu udgør kr. -8 mio.

Årets resultat t.kr. 13.184 er påvirket af andre finansielle poster med t.kr. 12.511. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### *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**

### **Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendom**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vand- & varme-regnskabet for 2019 indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Omkostninger vedrørende udlejningssejendom**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

	Brugstid
Bygninger	35 år

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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Nettoomsætning	2.473.654	2.069.595
Andre eksterne omkostninger	-544.016	-283.199
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.929.638</b>	<b>1.786.396</b>
1 Personaleomkostninger	-373.010	-192.545
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-444.263	-444.263
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.112.365</b>	<b>1.149.588</b>
Andre finansielle indtægter	12.510.762	0
Øvrige finansielle omkostninger	-431.116	-756.362
<b>Resultat før skat</b>	<b>13.192.011</b>	<b>393.226</b>
Skat af årets resultat	-8.227	0
<b>Årets resultat</b>	<b>13.183.784</b>	<b>393.226</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	13.183.784	393.226
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.183.784</b>	<b>393.226</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	20.436.831	20.701.094
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.436.831</u>	<u>20.701.094</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.436.831</u></b>	<b><u>20.701.094</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.096	21.339
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	557.202
Udsudte skatteaktiver	16.545	0
Tilgodehavender i alt	<u>74.641</u>	<u>578.541</u>
Likvide beholdninger	<u>1.320.067</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.394.708</u></b>	<b><u>578.541</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.831.539</u></b>	<b><u>21.279.635</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-8.381.723	-21.565.507
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-8.256.723</b>	<b>-21.440.507</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	25.741.008	26.762.909
Gæld til pengeinstitutter	0	12.321.432
Deposita	398.496	351.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.139.504</u>	<u>39.436.091</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld	1.029.733	1.989.912
Gæld til pengeinstitutter	0	1.163.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser	294.540	25.780
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.492.798	0
Selskabsskat	24.772	0
Anden gæld	106.915	104.554
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.948.758</u>	<u>3.284.051</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.088.262</u></b>	<b><u>42.720.142</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.831.539</u></b>	<b><u>21.279.635</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**3 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	-21.958.733	-21.833.733
Årets overførte overskud eller underskud	0	393.226	393.226
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	-21.565.507	-21.440.507
Årets overførte overskud eller underskud	0	13.183.784	13.183.784
	<b>125.000</b>	<b>-8.381.723</b>	<b>-8.256.723</b>



## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	324.582	161.752
Pensioner	43.920	27.720
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.508</u>	<u>3.073</u>
	<b><u>373.010</u></b>	<b><u>192.545</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.966 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 20.437 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. 2.159.294. 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.

## 3. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Per O. Holding ApS, CVR-nr. 19115097 som 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.