



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Petersen & Olsen Invest A/S

c/o Nord Ejendomsadministration ApS, Kildebakken 1, 2860 Søborg

CVR-nr. 31 45 04 11

Årsrapport

1. september 2017 - 31. august 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2018.



Per Therkildsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 for Petersen & Olsen Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

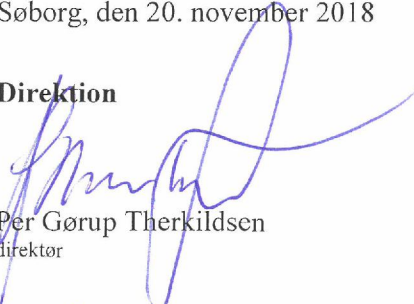
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

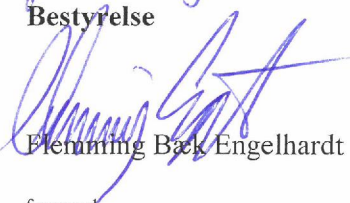
Søborg, den 20. november 2018

Direktion



Per Gørup Therkildsen
direktør


Bestyrelse



Flemming Bæk Engelhardt
formand



Anne Ramsgaard Peetz



Elisabeth Anne Wreford
Andersen



Lone Wedege



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Petersen & Olsen Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Petersen & Olsen Invest A/S for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har ikke overholdt de af ligningslovens § 16 A fastsatte indberetningsfrister for indberetning af ekstraordinært udloddet udbytte der er vedtaget på generalforsamling den 28. februar 2018, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Vi har i forbindelse med vores revision kunnet konstatere, at ekstraordinært udbytte er blevet indberettet efter de fastsatte frister herfor, men at indberetningen er sket korrekt og med tilbageholdelse udbytteskat.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 20. november 2018

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne8201



Selskabsoplysninger

Selskabet	Petersen & Olsen Invest A/S c/o Nord Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg
	CVR-nr.: 31 45 04 11 Stiftet: 10. juli 1934 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. september 2017 - 31. august 2018 85. regnskabsår
Bestyrelse	Flemming Bæk Engelhardt, formand Elisabeth Anne Wreford Andersen Lone Wedege Anne Ramsgaard Peetz
Direktion	Per Gørup Therkildsen, direktør
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	EAWAN HOLDING ApS
Dattervirksomheder	Ejendomsaktieselskabet Digebo, A/S, Valby A/S Sinus Codanus, A/S, Søborg
Associeret virksomhed	Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A 3", Søborg



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets driftsindtægter udgør afkast af investeringer i pantebreve, ejendomsaktieselskaber og ejendomsinteressentskaber samt udlejning og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 689.721 kr. mod 723.374 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.664.230 kr. mod 3.355.076 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2016/17 havde indtægter fra salg af 2 ejerlejligheder og forventede tilsvarende for 2017/18, hvor der også er solgt 2 ejerlejligheder. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	2017/18	2016/17
Nettoomsætning	689.721	723.374
Andre driftsindtægter	2.849.682	2.418.095
Andre eksterne omkostninger	-612.953	-676.173
Bruttoresultat	2.926.450	2.465.296
1 Personaleomkostninger	-178.750	-187.500
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.114	-43.178
Driftsresultat	2.711.586	2.234.618
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	920.014	603.597
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	143.172	478.410
Resultatandel af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	316.280	498.807
Andre finansielle indtægter	33.985	65.315
2 Øvrige finansielle omkostninger	-66.693	-153.539
Resultat før skat	4.058.344	3.727.208
3 Skat af årets resultat	-394.114	-372.132
Årets resultat	3.664.230	3.355.076
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.379.466	1.580.814
Udbytte for regnskabsåret	600.000	3.500.000
Overføres til overført resultat	1.684.764	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.725.738
Disponeret i alt	3.664.230	3.355.076



Balance 31. august

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	8.868.148	10.645.804
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	30.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.868.148</u>	<u>10.675.804</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.389.328	9.235.979
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	973.077	1.231.837
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	9.003.688	9.204.213
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.366.093</u>	<u>19.672.029</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.234.241</u>	<u>30.347.833</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	593.221	802.042
Tilgodehavende selskabsskat	14.080	284.147
Andre tilgodehavender	334.277	275.459
Periodeafgrænsningsposter	10.363	13.247
Tilgodehavender i alt	<u>951.941</u>	<u>1.374.895</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	18.895	24.280
Værdipapirer i alt	<u>18.895</u>	<u>24.280</u>
Likvide beholdninger	535.031	3.044.497
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.505.867</u>	<u>4.443.672</u>
Aktiver i alt	<u>29.740.108</u>	<u>34.791.505</u>



Balance 31. august

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	500.000	500.000
10 Reserve for opskrivninger	10.475.347	11.000.142
11 Overført resultat	13.269.236	12.699.070
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	3.500.000
Egenkapital i alt	24.844.583	27.699.212
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	417.151	463.868
Hensatte forpligtelser i alt	417.151	463.868
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	3.127.099	5.416.298
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	447.480	237.662
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.574.579	5.653.960
Gældsforpligtelser	52.000	0
Gæld til pengeinstitutter	31	42
Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.338	78.902
Leverandører af varer og tjenesteydelser	280	26.202
Anden gæld	775.146	869.319
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	903.795	974.465
Gældsforpligtelser i alt	4.478.374	6.628.425
Passiver i alt	29.740.108	34.791.505

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15 Eventualposter



Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	<u>178.750</u>	<u>187.500</u>
	<u>178.750</u>	<u>187.500</u>
Direktion	58.750	67.500
Bestyrelse	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
	<u>178.750</u>	<u>187.500</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>66.693</u>	<u>153.539</u>
	<u>66.693</u>	<u>153.539</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	447.480	443.256
Årets regulering af udskudt skat	-46.717	-71.124
Regulering af tidligere års skat	<u>-6.649</u>	<u>0</u>
	<u>394.114</u>	<u>372.132</u>



Noter

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. september 2017	8.519.309	10.072.574
Afgang i årets løb	<u>-1.547.254</u>	<u>-1.553.265</u>
Kostpris 31. august 2018	<u>6.972.055</u>	<u>8.519.309</u>
Opskrivninger 1. september 2017	2.275.323	2.573.772
Årets tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-218.859</u>	<u>-298.449</u>
Opskrivninger 31. august 2018	<u>2.056.464</u>	<u>2.275.323</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2017	-148.828	-123.985
Årets afskrivninger	-36.114	-43.178
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>24.571</u>	<u>18.335</u>
Af- og nedskrivninger 31. august 2018	<u>-160.371</u>	<u>-148.828</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018	<u>8.868.148</u>	<u>10.645.804</u>

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. september 2017	30.000	30.000
Afgang i årets løb	<u>-30.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. august 2018	<u>0</u>	<u>30.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018	<u>0</u>	<u>30.000</u>



Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. september 2017	870.933	870.933
Kostpris 31. august 2018	870.933	870.933
Opskrivninger 1. september 2017	8.365.046	8.732.946
Korrektion af tidligere opskrivning	884.636	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	35.378	603.597
Udbytte	-766.665	-971.497
Opskrivninger 31. august 2018	8.518.395	8.365.046
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018	9.389.328	9.235.979

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Petersen & Olsen Invest A/S
Ejendomsaktieselskabet Digebo, Valby	51,11 %	4.673.769	-16.843	7.000.565
A/S Sinus Codanus, Søborg	64,76 %	10.810.014	197.627	2.388.763
		15.483.783	180.784	9.389.328



Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>		
7. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. september 2017	814.609	814.609		
Kostpris 31. august 2018	814.609	814.609		
Opskrivninger 1. september 2017	417.228	654.760		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	143.172	478.410		
Udbytte	-401.932	-715.942		
Opskrivninger 31. august 2018	158.468	417.228		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018	973.077	1.231.837		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Petersen & Olsen Invest A/S
Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A 3", Søborg	25,12 %	3.873.713	569.900	973.077
		3.873.713	569.900	973.077
8. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. september 2017			9.795.905	9.795.905
Kostpris 31. august 2018			9.795.905	9.795.905
Opskrivninger 1. september 2017			4.637.285	4.091.002
Årets opskrivninger			347.298	546.283
Opskrivninger 31. august 2018			4.984.583	4.637.285
Nedskrivninger 1. september 2017			-5.228.977	-4.340.054
Årets nedskrivninger			-31.018	-47.476
Udbetalt udbytte, andre kapitalandele			-516.805	-841.447
Nedskrivninger 31. august 2018			-5.776.800	-5.228.977
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2018			9.003.688	9.204.213



Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. september 2017	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
10. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. september 2017	11.000.142	12.246.663
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-218.859	-298.449
Udbetalt udbytte	-1.685.402	-2.528.886
Årets opskrivninger	1.379.466	1.580.814
	<u>10.475.347</u>	<u>11.000.142</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2017	12.699.070	14.620.667
Årets overførte overskud eller underskud	1.684.764	-1.725.738
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-2.800.000	-2.724.745
Udbetalt udbytte	1.685.402	2.528.886
	<u>13.269.236</u>	<u>12.699.070</u>
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. september 2017	3.500.000	275.255
Udbetalt udbytte	-3.500.000	-275.255
Udbytte for regnskabsåret	600.000	3.500.000
	<u>600.000</u>	<u>3.500.000</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, DKK 7.390.000	2.493.099	4.730.298
Realkredit Danmark, DKK 686.000	686.000	686.000
	3.179.099	5.416.298
Heraf forfalder inden for 1 år	-52.000	0
	<u>3.127.099</u>	<u>5.416.298</u>



Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.179 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2018 udgør 8.868 t.kr.

I ejendomme i Jægerhaven er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 4.850.000. Ejerpantebreve beror i depot i Danske Bank og er stillet til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S.

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige interessenter for forpligtelser i ejendomsinteressentskaberne:

I/S Hessensgade 45 m.fl.

I/S Matr. nr. 2 ch, Ordrup

I/S Matr. nr. 4 ok, Hvidovre

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med EAWAN Holding ApS, CVR-nr. 38423703 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for EAWAN HOLDING ApS.

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Petersen & Olsen Invest A/S 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter vedrørende grunde og bygninger. 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 eksklusive moms og afgifter.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat ved salg af lejligheder opgøres pr. den dato købsaftalen er underskrevet og betaling er modtaget.

Omkostninger ved salg af lejligheder indregnes med andel af restejendommens bogførte værdi samt diverser salgs- og moderniseringsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og kontorhold.



Anvendt regnskabspraksis

Under andre eksterne omkostninger indregnes tillige driftsomkostninger for udlejede ejendomme, dvs. omkostninger til ejendomsskatter, andel af fællesudgifter til ejerforening samt vedligeholdelsesudgifter mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.



Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for opskrivninger indeholder desuden op- og nedskrivninger samt erhvervede udbytter der relaterer sig til selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og andre værdipapirer og kapitalandele der indregnes under anlægsaktiver.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.



Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Petersen & Olsen Invest A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

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

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.