



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 CEJ Aarhus, Børglumvej 13, 8240 Risskov

CVR-nr. 31 45 04 11

## Årsrapport

1. september 2018 - 31. august 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2019.

---

Per Therkildsen  
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. september 2018 - 31. august 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 27. november 2019

### Direktion

Per Gørup Therkildsen  
direktør

### Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt  
formand

Elisabeth Anne Wreford Andersen Lone Wedege

Anne Ramsgaard Peetz



## 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 2018 - 31. august 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 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 regnskabsbrugerne 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.

København, den 27. november 2019

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

### **Henrik Wulff Jørgensen**

statsautoriseret revisor  
mne8201



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Petersen & Olsen Invest A/S c/o CEJ Aarhus Børglumvej 13 8240 Risskov  CVR-nr.: 31 45 04 11 Stiftet: 10. juli 1934 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. september 2018 - 31. august 2019 86. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Bæk Engelhardt, formand Elisabeth Anne Wreford Andersen Lone Wedege Anne Ramsgaard Peetz
<b>Direktion</b>	Per Gørup Therkildsen, direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	EAWAN HOLDING ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	Ejendomsaktieselskabet Digebo, A/S, Valby A/S Sinus Codanus, A/S, Søborg
<b>Associeret virksomhed</b>	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 618.128 kr. mod 689.721 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.962.935 kr. mod 3.664.230 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2017/18 forventede en omsætning for 2018/19 i tilsvarende niveau og ligeledes et ordinært resultat efter skat i tilsvarende niveau. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af salg af 2 ejerlejligheder, hvor de tidligere lejere er fraflyttet i året. Dette har medført et resultat for året på niveau med sidste år.

### 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	2018/19	2017/18
Nettoomsætning	618.128	689.721
Andre driftsindtægter	2.939.792	2.849.682
Andre eksterne omkostninger	-716.756	-612.953
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.841.164</b>	<b>2.926.450</b>
1 Personaleomkostninger	-137.500	-178.750
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.667	-36.114
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.674.997</b>	<b>2.711.586</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	105.263	920.014
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	113.688	143.172
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	530.175	316.280
Andre finansielle indtægter	1.685	33.985
2 Øvrige finansielle omkostninger	-61.356	-66.693
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.364.452</b>	<b>4.058.344</b>
3 Skat af årets resultat	-401.517	-394.114
<b>Årets resultat</b>	<b>2.962.935</b>	<b>3.664.230</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	530.176	1.379.466
Udbytte for regnskabsåret	800.000	600.000
Overføres til overført resultat	1.632.759	1.684.764
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.962.935</b>	<b>3.664.230</b>



## Balance 31. august

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	7.011.076	8.868.148
Materielle anlægsaktiver i alt	7.011.076	8.868.148
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.494.591	9.389.328
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.086.765	973.077
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	8.846.725	9.003.688
Finansielle anlægsaktiver i alt	19.428.081	19.366.093
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.439.157</b>	<b>28.234.241</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.332.106	13
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	593.221
Tilgodehavende selskabsskat	0	14.080
Andre tilgodehavender	342.561	334.264
Periodeafgrænsningsposter	14.876	10.363
Tilgodehavender i alt	2.689.543	951.941
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.920	18.895
Værdipapirer i alt	8.920	18.895
Likvide beholdninger	2.346.602	535.031
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.045.065</b>	<b>1.505.867</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.484.222</b>	<b>29.740.108</b>



## Balance 31. august

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	500.000	500.000
9 Reserve for opskrivninger	10.013.115	10.475.347
10 Overført resultat	15.589.983	13.269.236
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.903.098</b>	<b>24.844.583</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	351.190	417.151
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>351.190</b>	<b>417.151</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
12 Gæld til realkreditinstitutter	2.990.498	3.127.099
Deposita og forudbetalt leje	75.815	76.337
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	447.480
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.066.313	3.650.916
Kortfristet del af langfristet gæld	138.500	52.000
Gæld til pengeinstitutter	120	31
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.563	281
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	389.059	0
Anden gæld	540.379	775.146
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.163.621	827.458
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.229.934</b>	<b>4.478.374</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>31.484.222</b>	<b>29.740.108</b>
<b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>14 Eventualposter</b>		



## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	137.500	178.750
	<b>137.500</b>	<b>178.750</b>
Direktion	77.500	58.750
Bestyrelse	60.000	120.000
	<b>137.500</b>	<b>178.750</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	61.356	66.693
	<b>61.356</b>	<b>66.693</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	467.478	447.480
Årets regulering af udskudt skat	-65.961	-46.717
Regulering af tidligere års skat	0	-6.649
	<b>401.517</b>	<b>394.114</b>



## Noter

	31/8 2019	31/8 2018		
<b>4. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. september 2018	6.972.055	8.519.309		
Afgang i årets løb	-1.557.295	-1.547.254		
<b>Kostpris 31. august 2019</b>	<b>5.414.760</b>	<b>6.972.055</b>		
Opskrivninger 1. september 2018	2.056.464	2.275.323		
Årets tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-304.420	-218.859		
<b>Opskrivninger 31. august 2019</b>	<b>1.752.044</b>	<b>2.056.464</b>		
Af- og nedskrivninger 1. september 2018	-160.371	-148.828		
Årets afskrivninger	-28.667	-36.114		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	33.310	24.571		
<b>Af- og nedskrivninger 31. august 2019</b>	<b>-155.728</b>	<b>-160.371</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019</b>	<b>7.011.076</b>	<b>8.868.148</b>		
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. september 2018	870.933	870.933		
<b>Kostpris 31. august 2019</b>	<b>870.933</b>	<b>870.933</b>		
Opskrivninger 1. september 2018	8.518.395	8.365.046		
Korrektion af tidligere opskrivning	0	884.636		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	105.263	35.378		
Udbytte	0	-766.665		
<b>Opskrivninger 31. august 2019</b>	<b>8.623.658</b>	<b>8.518.395</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019</b>	<b>9.494.591</b>	<b>9.389.328</b>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos Petersen &amp; Olsen Invest A/S</b>
Ejendomsaktieselskabet Digebo, Valby	51,11 %	4.657.192	-24.653	2.380.291
A/S Sinus Codanus, Søborg	64,76 %	10.985.640	175.626	7.114.300
		<b>15.642.832</b>	<b>150.973</b>	<b>9.494.591</b>



## Noter

	31/8 2019	31/8 2018		
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. september 2018	814.609	814.609		
<b>Kostpris 31. august 2019</b>	<b>814.609</b>	<b>814.609</b>		
Opskrivninger 1. september 2018	158.468	417.228		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	113.688	143.172		
Udbytte	0	-401.932		
<b>Opskrivninger 31. august 2019</b>	<b>272.156</b>	<b>158.468</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019</b>	<b>1.086.765</b>	<b>973.077</b>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos Petersen &amp; Olsen Invest A/S</b>
Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A 3", Søborg	25,12 %	4.326.292	452.580	1.086.765
		<b>4.326.292</b>	<b>452.580</b>	<b>1.086.765</b>
<b>7. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. september 2018			9.795.905	9.795.905
<b>Kostpris 31. august 2019</b>			<b>9.795.905</b>	<b>9.795.905</b>
Nedskrivninger 1. september 2018			-792.217	-591.692
Årets værdiregulering			530.175	316.280
Udbetalt udbytte, andre kapitalandele			-687.138	-516.805
<b>Nedskrivninger 31. august 2019</b>			<b>-949.180</b>	<b>-792.217</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2019</b>			<b>8.846.725</b>	<b>9.003.688</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. september 2018			500.000	500.000
			<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.



## Noter

---

	<u>31/8 2019</u>	<u>31/8 2018</u>
<b>9. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. september 2018	10.475.347	11.000.142
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-304.420	-218.859
Udbetalt udbytte fra kapitalandele	-687.988	-1.685.402
Årets opskrivninger	530.176	1.379.466
	<b><u>10.013.115</u></b>	<b><u>10.475.347</u></b>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. september 2018	13.269.236	12.699.070
Årets overførte overskud eller underskud	1.632.759	1.684.764
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-2.800.000
Udbetalt udbytte fra kapitalandele	687.988	1.685.402
	<b><u>15.589.983</u></b>	<b><u>13.269.236</u></b>
<b>11. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. september 2018	600.000	3.500.000
Udbetalt udbytte	-600.000	-3.500.000
Udbytte for regnskabsåret	800.000	600.000
	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Realkredit Danmark, DKK 7.390.000	2.442.998	2.493.099
Realkredit Danmark, DKK 686.000	686.000	686.000
	3.128.998	3.179.099
Heraf forfalder inden for 1 år	-138.500	-52.000
	<b><u>2.990.498</u></b>	<b><u>3.127.099</u></b>



### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.129 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2019 udgør 7.011 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 14. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

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

I/S Hessensgade 45

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 administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter 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 kildeskatter 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. 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

### 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 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 diverse salgs- og moderniseringsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre eksterne omkostninger**

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

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

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-  
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 regn-  
skabsåret.

### **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 goodwill og tillæg af  
negativ goodwill.

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 good-  
will og tillæg af negativ goodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-  
sen 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 sambeskattede  
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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samt 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Petersen & Olsen Invest A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lone Wedege

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-966968062190

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-12-06 14:13:29Z

NEM ID 

## Per Gørup Therkildsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-485281649766

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-12-08 15:40:50Z

NEM ID 

## Flemming Bæk Engelhardt

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-921498814356

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-12-08 18:27:22Z

NEM ID 

## Anne Ramsgaard Peetz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-429654266312

IP: 86.52.xxx.xxx

2019-12-09 20:16:17Z

NEM ID 

## Elisabeth Anne Wreford Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-728072887406

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-12-10 08:47:40Z

NEM ID 

## Henrik W. Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-12-10 08:57:03Z

NEM ID 

## Per Gørup Therkildsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-485281649766

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-12-10 09:01:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SNT8F-D75DU-YNTBE-UPXW2-TFFB4-2QKLK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>