



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 2016 - 31. august 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2017.



Per Therkildsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. september 2016 - 31. august 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	17



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

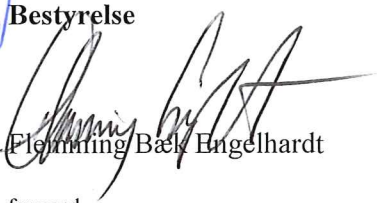
Søborg, den 7. december 2017

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 2016 - 31. august 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 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.

København, den 7. december 2017

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen
statsautoriseret revisor



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 2016 - 31. august 2017 84. 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 DKK 723.374 kr. mod DKK 786.024 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør DKK 3.355.076 kr. mod DKK 4.326.342 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2015/16 havde indtægter fra salg af 3 ejerlejligheder og forventede en omsætning for 2016/17 i samme niveau niveauet, hvor der i året 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	2016/17	2015/16
Nettoomsætning	723.374	786.024
Andre driftsindtægter	2.418.095	3.434.032
Andre eksterne omkostninger	-676.173	-828.646
Bruttoresultat	2.465.296	3.391.410
1 Personaleomkostninger	-187.500	-221.250
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.178	-50.585
Driftsresultat	2.234.618	3.119.575
Resultatandel af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	603.597	1.334.209
Resultatandel af kapitalandele i associerede virksomheder	478.410	42.379
Resultatandel af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	498.807	755.423
Andre finansielle indtægter	65.315	1.879
2 Øvrige finansielle omkostninger	-153.539	-431.212
Resultat før skat	3.727.208	4.822.253
3 Skat af årets resultat	-372.132	-495.911
Årets resultat	3.355.076	4.326.342
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.580.814	2.132.010
Udbytte for regnskabsåret	3.500.000	275.255
Overføres til overført resultat	0	1.919.077
Disponeret fra overført resultat	-1.725.738	0
Disponeret i alt	3.355.076	4.326.342



Balance 31. august

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	10.645.804	12.522.361
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.000	30.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.675.804</u>	<u>12.552.361</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.235.979	9.603.879
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.231.837	1.469.369
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	9.204.213	9.546.853
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.672.029</u>	<u>20.620.101</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.347.833</u>	<u>33.172.462</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	802.042	0
Tilgodehavende selskabsskat	284.147	937.705
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	901.345
Andre tilgodehavender	275.459	2.266.284
Periodeafgrænsningsposter	13.247	15.179
Tilgodehavender i alt	<u>1.374.895</u>	<u>4.120.513</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	24.280	19.580
Værdipapirer i alt	<u>24.280</u>	<u>19.580</u>
Likvide beholdninger	<u>3.044.497</u>	<u>301.662</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.443.672</u>	<u>4.441.755</u>
Aktiver i alt	<u>34.791.505</u>	<u>37.614.217</u>



Balance 31. august

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	500.000	500.000
10 Reserve for opskrivninger	11.000.142	12.246.663
11 Overført resultat	12.699.070	14.620.667
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.500.000	275.255
Egenkapital i alt	27.699.212	27.642.585
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	463.868	534.992
Hensatte forpligtelser i alt	463.868	534.992
 Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	5.416.298	6.904.518
Selskabsskat	0	1.416.062
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	237.662	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.653.960	8.320.580
Gæld til pengeinstitutter	42	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	78.902	97.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.202	22.677
Anden gæld	869.319	995.788
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	974.465	1.116.060
Gældsforpligtelser i alt	6.628.425	9.436.640
Passiver i alt	34.791.505	37.614.217

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15 Eventualposter



Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>187.500</u>	<u>221.250</u>
	187.500	221.250
Direktion	67.500	101.250
Bestyrelse	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
	187.500	221.250
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>153.539</u>	<u>431.212</u>
	153.539	431.212
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	443.256	534.556
Årets regulering af udskudt skat	-71.124	53.217
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-91.862</u>
	372.132	495.911



Noter

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. september 2016	10.072.574	12.398.198
Afgang i årets løb	<u>-1.553.265</u>	<u>-2.325.624</u>
Kostpris 31. august 2017	<u>8.519.309</u>	<u>10.072.574</u>
Opskrivninger 1. september 2016	2.573.772	3.096.966
Årets tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-298.449</u>	<u>-523.194</u>
Opskrivninger 31. august 2017	<u>2.275.323</u>	<u>2.573.772</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2016	-123.985	-90.203
Årets afskrivninger	-43.178	-50.585
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>18.335</u>	<u>16.803</u>
Af- og nedskrivninger 31. august 2017	<u>-148.828</u>	<u>-123.985</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017	<u>10.645.804</u>	<u>12.522.361</u>

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. september 2016	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Kostpris 31. august 2017	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>



Noter

	<u>31/8 2017</u>	<u>31/8 2016</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. september 2016	870.933	870.933
Kostpris 31. august 2017	870.933	870.933
Opskrivninger 1. september 2016	8.732.946	9.923.625
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	603.597	1.334.209
Udbytte	-971.497	-2.524.888
Opskrivninger 31. august 2017	8.365.046	8.732.946
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017	9.235.979	9.603.879

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Petersen & Olsen Invest A/S
Ejendomsaktieselskabet Digebo, Valby	51,11 %	4.624.139	1.245.501	6.872.582
A/S Sinus Codanus, Søborg	64,76 %	10.612.387	-51.079	2.363.397
		15.236.526	1.194.422	9.235.979



Noter

	<u>31/8 2017</u>	<u>31/8 2016</u>		
7. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. september 2016	814.609	814.609		
Kostpris 31. august 2017	814.609	814.609		
Opskrivninger 1. september 2016	654.760	1.278.082		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	478.410	42.379		
Udbytte	-715.942	-665.701		
Opskrivninger 31. august 2017	417.228	654.760		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017	1.231.837	1.469.369		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Petersen & Olsen Invest A/S
Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A 3", Søborg	25,12 %	4.903.811	1.904.331	1.231.837
		4.903.811	1.904.331	1.231.837
8. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. september 2016			9.795.905	9.795.905
Kostpris 31. august 2017			9.795.905	9.795.905
Opskrivninger 1. september 2016			4.091.002	2.926.804
Årets opskrivninger			546.283	1.164.198
Opskrivninger 31. august 2017			4.637.285	4.091.002
Nedskrivninger 1. september 2016			-4.340.054	-2.803.132
Årets nedskrivninger			-47.476	-408.775
Udbetalt udbytte, andre kapitalandele			-841.447	-1.128.147
Nedskrivninger 31. august 2017			-5.228.977	-4.340.054
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017			9.204.213	9.546.853



Noter

	<u>31/8 2017</u>	<u>31/8 2016</u>
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. september 2016	500.000	500.000
	500.000	500.000
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
10. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. september 2016	12.246.663	14.956.583
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-298.449	-523.194
Udbetalt udbytte	-2.528.886	-4.318.736
Årets opskrivninger	1.580.814	2.132.010
	11.000.142	12.246.663
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2016	14.620.667	8.382.854
Årets overførte overskud eller underskud	-1.725.738	1.919.077
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-2.724.745	0
Udbetalt udbytte	2.528.886	4.318.736
	12.699.070	14.620.667
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. september 2016	275.255	1.000.000
Rest udbytte overført til overført resultat	0	-21
Udbetalt udbytte	-275.255	-999.979
Udbytte for regnskabsåret	3.500.000	275.255
	3.500.000	275.255
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, DKK 7.390.000	4.730.298	6.218.518
Realkredit Danmark, DKK 686.000	686.000	686.000
	5.416.298	6.904.518
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.160.000	5.470.000



31/8 2017

31/8 2016

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.416 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2017 udgør 10.646 t.kr.

I ejendomme 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

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for perioden 1. september 2016 - 16. februar 2017 er opgjort i Petersen & Olsen Invest A/S. Det samlede beløb for perioden 17. februar 2017 - 31. august 2017 er opgjort i EAWAN Holding ApS.

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 udgør 946 t.kr.



Noter

15. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.

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.

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:

Bygninger 50 år

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.

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, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.