



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 2020 - 31. august 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2021.

Bent Riis
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. september 2020 - 31. august 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. december 2021

Direktion

Bent Riis
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 2020 - 31. august 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 8. december 2021

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 CEJ Aarhus Børglumvej 13 8240 Risskov CVR-nr.: 31 45 04 11 Stiftet: 10. juli 1934 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. september 2020 - 31. august 2021 88. regnskabsår
Bestyrelse	Flemming Bæk Engelhardt, formand Elisabeth Anne Wreford Andersen Lone Wedege Anne Ramsgaard Peetz
Direktion	Bent Riis, 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af udskudt skat som følge af, at man ikke indregner lejligheder og garager til dagsværdi. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af lejligheder og garager.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 513.074 kr. mod 512.147 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.116.238 kr. mod 3.926.205 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2019/20 forventede en omsætning for 2020/21 i tilsvarende niveau og et ordinært resultat efter skat i tilsvarende niveau. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af fortsat udlejning af beboelseslejemål og garager. Der har i året ikke været afstået lejligheder.

Udbruddet af Coronavirus/Covid-19 har givet udfordringer og risici for selskabet i indeværende regnskabsår.

Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. Virusudbruddet har medført usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for selskabet. Virusudbruddet har alene påvirket indeværende års resultat i mindre omfang og ledelsen vurderer, at dette ligeledes vil være tilfældet fremadrettet.

Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

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	2020/21	2019/20
Nettoomsætning	513.074	512.147
Andre driftsindtægter	0	1.588.631
Andre eksterne omkostninger	-444.056	-478.207
Bruttoresultat	69.018	1.622.571
1 Personaleomkostninger	-185.000	-215.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.752	-24.818
Driftsresultat	-140.734	1.382.753
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.116.065	2.228.953
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	91.291	25.125
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	17.816	536.660
Andre finansielle indtægter	1.965	8.431
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.072	-32.059
Resultat før skat	2.077.331	4.149.863
3 Skat af årets resultat	38.907	-223.658
Årets resultat	2.116.238	3.926.205
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.800.000	3.600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.225.172	2.790.738
Udbytte for regnskabsåret	3.600.000	2.000.000
Disponeret fra overført resultat	-5.508.934	-4.464.533
Disponeret i alt	2.116.238	3.926.205



Balance 31. august

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	6.004.320	6.029.072
Materielle anlægsaktiver i alt	6.004.320	6.029.072
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.732.500	10.854.759
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	349.075	860.682
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	9.010.001	9.187.785
Finansielle anlægsaktiver i alt	19.091.576	20.903.226
Anlægsaktiver i alt	25.095.896	26.932.298
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	672
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	64.281
Tilgodehavende selskabsskat	33.176	0
Andre tilgodehavender	296.631	260.647
Periodeafgrænsningsposter	10.513	26.937
Tilgodehavender i alt	340.320	352.537
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.585	9.654
Værdipapirer i alt	10.585	9.654
Likvide beholdninger	625.984	759.885
Omsætningsaktiver i alt	976.889	1.122.076
Aktiver i alt	26.072.785	28.054.374



Balance 31. august

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	9.480.789	11.292.439
Overført resultat	10.968.931	12.441.043
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.600.000	2.000.000
Egenkapital i alt	24.549.720	26.233.482
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	301.927	307.372
Hensatte forpligtelser i alt	301.927	307.372
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	601.393	635.830
Deposita	69.442	72.720
Langfristede gældsforpligtelser i alt	670.835	708.550
Kortfristet del af langfristet gæld	35.000	35.500
Gæld til pengeinstitutter	455	273
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.208	146.219
Selskabsskat	0	267.476
Anden gæld	424.640	355.502
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	550.303	804.970
Gældsforpligtelser i alt	1.221.138	1.513.520
Passiver i alt	26.072.785	28.054.374
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2019	500.000	10.013.115	15.589.983	800.000	26.903.098
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-195.821	0	0	-195.821
Udbetalt udbytte	0	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-4.464.533	2.000.000	-2.464.533
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	3.600.000	0	3.600.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-3.600.000	0	-3.600.000
Udbetalt udbytte fra kapitalandele	0	-1.315.593	1.315.593	0	0
Årets opskrivninger	0	2.790.738	0	0	2.790.738
Egenkapital 1. september 2020	500.000	11.292.439	12.441.043	2.000.000	26.233.482
Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-5.508.934	3.600.000	-1.908.934
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	1.800.000	0	1.800.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-1.800.000	0	-1.800.000
Udbetalt udbytte fra kapitalandele	0	-4.036.822	4.036.822	0	0
Årets opskrivninger	0	2.225.172	0	0	2.225.172
	500.000	9.480.789	10.968.931	3.600.000	24.549.720



Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>185.000</u>	<u>215.000</u>
	185.000	215.000
Direktion	65.000	95.000
Bestyrelse	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Direktion og bestyrelse	185.000	215.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>9.072</u>	<u>32.059</u>
	9.072	32.059
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-33.462	267.476
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.445</u>	<u>-43.818</u>
	-38.907	223.658



Noter

	<u>31/8 2021</u>	<u>31/8 2020</u>		
4. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. september 2020	4.631.925	5.414.760		
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-782.835</u>		
Kostpris 31. august 2021	<u>4.631.925</u>	<u>4.631.925</u>		
Opskrivninger 1. september 2020	1.556.223	1.752.044		
Årets tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-195.821</u>		
Opskrivninger 31. august 2021	<u>1.556.223</u>	<u>1.556.223</u>		
Af- og nedskrivninger 1. september 2020	-159.076	-155.728		
Årets afskrivninger	-24.752	-24.818		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>21.470</u>		
Af- og nedskrivninger 31. august 2021	<u>-183.828</u>	<u>-159.076</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2021	<u>6.004.320</u>	<u>6.029.072</u>		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. september 2020	870.933	870.933		
Kostpris 31. august 2021	<u>870.933</u>	<u>870.933</u>		
Opskrivninger 1. september 2020	9.983.826	8.623.658		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.116.065	2.228.953		
Udbytte	<u>-3.238.324</u>	<u>-868.785</u>		
Opskrivninger 31. august 2021	<u>8.861.567</u>	<u>9.983.826</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2021	<u>9.732.500</u>	<u>10.854.759</u>		
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 %	4.618.322	980.262	2.360.424
A/S Sinus Codanus, Søborg	64,76 %	<u>11.383.688</u>	<u>3.756.393</u>	<u>7.372.076</u>
		<u>16.002.010</u>	<u>4.736.655</u>	<u>9.732.500</u>



Noter

	31/8 2021	31/8 2020		
6. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. september 2020	349.075	814.609		
Afgang i årets løb	465.534	0		
Kostpris 31. august 2021	814.609	814.609		
Opskrivninger 1. september 2020	46.073	272.156		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	91.291	25.125		
Udbytte	-602.898	-251.208		
Opskrivninger 31. august 2021	-465.534	46.073		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2021	349.075	860.682		
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 %	1.389.630	363.316	349.075
		1.389.630	363.316	349.075
7. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. september 2020			8.248.905	9.795.905
Afgang i årets løb			0	-1.547.000
Kostpris 31. august 2021			8.248.905	8.248.905
Nedskrivninger 1. september 2020			938.880	-949.180
Nedskrivning på afhændede kapitalandele			0	1.547.000
Årets værdiregulering			338.266	536.660
Udbetalt udbytte, andre kapitalandele			-516.050	-195.600
Nedskrivninger 31. august 2021			761.096	938.880
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2021			9.010.001	9.187.785



Noter

	<u>31/8 2021</u>	<u>31/8 2020</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	636.393	671.330
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-35.000</u>	<u>-35.500</u>
	<u>601.393</u>	<u>635.830</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>461.000</u>	<u>494.500</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 636 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2021 udgør 6.004 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.

10. 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 administrationselskab 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de 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 fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.



Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Penneo

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

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

Flemming Bæk Engelhardt

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-921498814356

IP: 195.189.xxx.xxx

2021-12-09 14:58:50 UTC

NEM ID 

Elisabeth Anne Wreford Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-728072887406

IP: 173.66.xxx.xxx

2021-12-09 21:04:29 UTC

NEM ID 

Bent Riis

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-604160953368

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-12-10 11:23:56 UTC

NEM ID 

Lone Wedege

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-966968062190

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-12-11 14:34:09 UTC

NEM ID 

Anne Ramsgaard Peetz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-429654266312

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-12-11 19:39:45 UTC

NEM ID 

Henrik W. Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Christensen Kjærulff

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-12-12 08:32:17 UTC

NEM ID 

Bent Riis

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-604160953368

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-12-12 11:59:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5B6LQ-HEZLJ-AW3Q5-OXDBF-ODK7T-BAQQH

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 tidsstempelt 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>