

# **PO BOLIGUDLEJNING ApS**

Sønderbrogade 31  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/06/2019**

**Poul Torben Olesen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** PO BOLIGUDLEJNING ApS  
Sønderbrogade 31  
8700 Horsens

e-mailadresse: po@pobolig.dk

CVR-nr: 36464143

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th  
8700 Horsens  
DK Danmark

CVR-nr: 32676421

P-enhed: 1016443189

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for PO BOLIGUDLEJNING ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 19/06/2019

## Direktion

Poul Torben Olesen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Den den daglige ledelse i PO BOLIGUDLEJNING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PO BOLIGUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål.

Horsens, 19/06/2019

Frank Lyng Jensen , mne10948  
Registreret revisor  
Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
CVR: 32676421

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er boligudlejning samt anden hermed forbunden virksomhed.

## **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

## **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som forrige år og aflægges i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Bygninger anskaffet i regnskabsåret afskrives fra færdiggørelsen af reoveringen af bygningen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>826.325</b>	<b>755.346</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-181.129	-127.500
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>645.196</b>	<b>627.846</b>
Andre finansielle indtægter .....		3.847	94.063
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-15.343	-2.951
Andre finansielle omkostninger .....		-375.535	-376.033
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>258.165</b>	<b>342.925</b>
Skat af årets resultat .....	1	-57.707	-75.443
<b>Årets resultat .....</b>		<b>200.458</b>	<b>267.482</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	823.752
Overført resultat .....		200.458	-556.270
<b>I alt .....</b>		<b>200.458</b>	<b>267.482</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		17.549.295	17.376.712
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>17.549.295</b>	<b>17.376.712</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.549.295</b>	<b>17.376.712</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		266.283	247.943
Udskudte skatteaktiver .....		124.072	83.659
Andre tilgodehavender .....		16.860	7.877
Periodeafgrænsningsposter .....		13.311	13.207
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>420.526</b>	<b>352.686</b>
Likvide beholdninger .....		0	2.941
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>420.526</b>	<b>355.627</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.969.821</b>	<b>17.732.339</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		256.708	56.250
Forslag til udbytte .....		0	823.752
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>306.708</b>	<b>930.002</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.195.885	14.251.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.195.885</b>	<b>14.251.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		61.000	59.721
Gæld til banker .....		23.399	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.249.232	345.941
Skyldig selskabsskat .....		33.924	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		490.947	1.170.815
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.608.726	974.460
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.467.228</b>	<b>2.550.937</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.663.113</b>	<b>16.802.337</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.969.821</b>	<b>17.732.339</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	56.250	823.752	930.002
Betalt udbytte .....	0	0	-823.752	-823.752
Årets resultat .....	0	200.458	0	200.458
Egenkapital, ultimo .....	50.000	256.708	0	306.708

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Sambeskatning	-64.196	-107.017
Forskydning udskudt skat	40.413	31.574
Beregnet skat af årets resultat	-33.000	0
Rentetillæg	-924	0
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>-57.707</b>	<b>-75.443</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Saldo primo	17.759.212
Tilgang i årets løb	353.712
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>18.112.924</b>
Saldo primo	-382.500
Årets af-/nedskrivning	-181.129
<b>Af- og nedskrivning 31. december 2018</b>	<b>-563.629</b>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.549.295</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for PO EJENDOMSUDVIKLING ApS' byggekredit træk som pr. 31.12.2018 udgør kr. 7.878.290. Herudover forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

### Hæftelse til sambeskatning:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet på i alt kr. 14.256.885, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 17.549.295.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1