

## **PØ Ejendomme ApS**

Granvej 32  
7470 Karup J  
CVR-nr. 39193248

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Peder Østergaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PØ Ejendomme ApS  
Granvej 32  
7470 Karup J

CVR-nr.: 39193248  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Peder Østergaard, Direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 2  
8000 Aarhus

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for PØ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiks, den 20.02.2019

### Direktion

Peder Østergaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i PØ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PØ Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 20.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10822

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har anskaffet en udlejningsejendom pr. 01.01.2018.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>142.200</b>	<b>(15.000)</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(23.703)	0
Andre finansielle omkostninger		(92.021)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.476</b>	<b>(15.000)</b>
Skat af årets resultat	1	(5.987)	1.100
<b>Årets resultat</b>		<b>20.489</b>	<b>(13.900)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		20.489	(13.900)
		<b>20.489</b>	<b>(13.900)</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		2.469.380	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>2.469.380</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.469.380</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.100	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.100
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.100</u>	<u>1.100</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>81.976</u>	<u>50.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>88.076</u>	<u>51.100</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.557.456</u>	<u>51.100</u>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		6.589	(13.900)
<b>Egenkapital</b>		<b>56.589</b>	<b>36.100</b>
Udskudt skat		2.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.665.514	0
Bankgæld		327.941	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.993.455</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		56.000	0
Deposita		31.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.305	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		350.832	0
Skyldig selskabsskat		3.987	0
Anden gæld		47.488	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>505.412</b>	<b>15.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.498.867</b>	<b>15.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.557.456</b>	<b>51.100</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(13.900)	36.100
Årets resultat	0	20.489	20.489
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>6.589</b>	<b>56.589</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	3.987	(1.100)
Ændring af udskudt skat	2.000	0
	<b>5.987</b>	<b>(1.100)</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange		2.469.380
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>2.469.380</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.469.380</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 526 m<sup>2</sup> beliggende i Frederiks. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 496 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 8% pr. 31.12.2018

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 145 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 4.695 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 370 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 2.469 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets andet regnskabsår, og sammenligningstallene for første regnskabsår dækker kun perioden 19.12.2017 – 31.12.2017.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Består af huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.