

---

# ***PO4 ApS***

Bernhardt Jensens Boulevard 67,1, 8000 Aarhus C

Årsrapport for  
3. juni 2022 - 31. december 2022

---

CVR-nr. 43 32 09 47

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/6 2023

Kim Branick  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 3. juni - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. juni - 31. december 2022 for PO4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. juni 2023

**Direktion**

Kim Branick  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PO4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PO4 ApS for regnskabsåret 3. juni - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Trekantområdet, den 30. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne44140

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

PO4 ApS  
Bernhardt Jensens Boulevard 67,1  
8000 Aarhus C  
CVR-nr: 43 32 09 47  
Regnskabsperiode: 3. juni - 31. december  
Stiftet: 3. juni 2022  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Kim Branick

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 3. juni - 31. december

	Note	2022
		DKK 7 måneder
Bruttoresultat før værdiregulering		-31.442
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	1.870.976
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>1.839.534</b>
Finansielle omkostninger		-238.790
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.600.744</b>
Skat af årets resultat	3	-353.430
<b>Årets resultat</b>		<b>1.247.314</b>

## Resultatdisponering

	2022
	DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	1.247.314
	<b>1.247.314</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK
Investeringsjendomme		6.226.210
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>6.226.210</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.226.210</u>
Andre tilgodehavender		35.580
<b>Tilgodehavender</b>		<u>35.580</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>35.580</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.261.790</u>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		1.247.314
<b>Egenkapital</b>		<b>1.287.314</b>
Hensættelse til udskudt skat		353.430
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>353.430</b>
Anden gæld		3.479.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.479.900</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.131.146
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.141.146</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.621.046</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.261.790</b>
Væsentligste aktiviteter	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 3. juni	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	1.247.314	1.247.314
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>1.247.314</b>	<b>1.287.314</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse, køb, udlejning og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

2022

DKK

## 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdiregulering til dagsværdi

1.870.976

1.870.976

2022

DKK

## 3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

353.430

353.430

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 3. juni	0
Tilgang i årets løb	4.355.234
Kostpris 31. december	<u>4.355.234</u>
Værdireguleringer 3. juni	0
Årets værdireguleringer	1.870.976
Værdireguleringer 31. december	<u>1.870.976</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.226.210</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af grundarealer beliggende i Skælskør, hvor der er planlagt byggeri af boliger.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i byggeretskvadratmeter, som er værdiansat ud fra forventet omkostning til byggeri, forventet lejeindtægt og afkastkrav. Omkostninger til byggeri er fastsat ud fra faktisk tilbud. Det planlagte byggeri er værdiansat med afkastkrav på 4,75 % og under forudsætning af lav tomgang, stabilt lejeniveau og lave vedligeholdelsesomkostninger.

2022  
DKK

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 11.500 t.kr, er der givet pant i grunde og bygninger, 6.226.210  
hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør:

Der stilles sikkerhed for den samlede pantebrevsgæld på tværs af selskaberne PO1 ApS, PO2 ApS, PO3 ApS og PO4 ApS.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Anpartsselskabet af 30.7.1993, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PO4 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Anpartsselskabet af 30.7.1993. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Noter til årsregnskabet

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforsudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.