



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PER POULSEN EJENDOMME APS**

**HESTHØJVEJ 13, 7870 ROSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2024

---

Per Poulsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Per Poulsen Ejendomme ApS Hesthøjvej 13 7870 Roslev
	CVR-nr.: 20 08 14 81 Stiftet: 1. februar 1997 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Poulsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Per Poulsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roslev, den 3. juni 2024

Direktion:

---

Per Poulsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Per Poulsen Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Per Poulsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing Mors, den 3. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23414

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Det er i året konstateret, at selskabets aflagte årsrapport for 2022 har været behæftet med væsentlige fejl vedrørende indregning af periodeafgrænsningsposter i balancen. Fejlene knytter sig til, at visse periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver ikke vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Korrektionen af sammenligningstal i balancen under aktiverne har bestået i en reduktion af periodeafgrænsningsposter med 115 tkr. På passivside er udskudt skat reduceret med 25 tkr., mens egenkapitalen er reduceret med 90 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>596.470</b>	<b>642.114</b>
Administrationsomkostninger.....		-57.661	-21.188
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....		<b>538.809</b>	<b>620.926</b>
Andre driftsomkostninger.....		0	-457.443
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>538.809</b>	<b>163.483</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	11.242	5.916
Øvrige finansielle omkostninger.....		-33.985	-46.184
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>516.066</b>	<b>123.215</b>
Skat af årets resultat.....	2	-100.084	9.535
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>415.982</b>	<b>132.750</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	0
Overført resultat.....		-284.018	132.750
<b>I ALT</b> .....		<b>415.982</b>	<b>132.750</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		5.558.789	5.717.337
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		40.863	59.223
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.599.652</b>	<b>5.776.560</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.599.652</b>	<b>5.776.560</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		789.062	578.157
Periodeafgrænsningsposter.....		26.295	25.431
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>815.357</b>	<b>603.588</b>
Likvide beholdninger.....		32.674	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>848.031</b>	<b>603.588</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.447.683</b>	<b>6.380.148</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		2.761.245	3.045.263
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.586.245</b>	<b>3.170.263</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		317.944	278.229
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>317.944</b>	<b>278.229</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.777.639	1.945.419
Deposita.....		150.000	150.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.927.639</b>	<b>2.095.419</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		171.967	172.325
Gæld til pengeinstitutter.....		0	129.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.296	40.874
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		261.944	50.137
Selskabsskat.....		60.366	366.608
Anden gæld.....		83.282	76.846
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>615.855</b>	<b>836.237</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.543.494</b>	<b>2.931.656</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.447.683</b>	<b>6.380.148</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	3.134.963	0	3.259.963
Korrektion af fejl.....		-89.700		-89.700
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.045.263</b>	<b>0</b>	<b>3.170.263</b>
Forslag til resultatdisponering.....		-284.018	700.000	415.982
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.761.245</b>	<b>700.000</b>	<b>3.586.245</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	11.242	5.916		
	<b>11.242</b>	<b>5.916</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	60.366	366.608		
Regulering af udskudt skat.....	39.718	-376.143		
	<b>100.084</b>	<b>-9.535</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023.....	6.817.503	164.375		
Tilgang.....	11.249	0		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>6.828.752</b>	<b>164.375</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.100.166	105.152		
Årets afskrivninger .....	169.797	18.360		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>1.269.963</b>	<b>123.512</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>5.558.789</b>	<b>40.863</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.949.606	171.967	1.075.000	2.117.744
Deposita.....	150.000	0	0	150.000
	<b>2.099.606</b>	<b>171.967</b>	<b>1.075.000</b>	<b>2.267.744</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet er part i en retssag ved Vestre Landsret, der i værste fald kan påføre selskabet en omkostning på ca. 700 kr.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PER POULSEN,ROSLEV HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der afgivet sikkerhed i ejendomme. Bogført restgæld pr. 31. december 2023 udgør 5.559 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet udstedt virksomhedspant på nom. 3.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter patenter, driftsmidler, varebeholdninger samt tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, der har en samlet regnskabsmæssig værdi på 41 tkr.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Poulsen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Det er i året konstateret, at selskabets aflagte årsrapport for 2022 har været behæftet med væsentlige fejl vedrørende indregning af periodeafgrænsningsposter i balancen. Fejlene knytter sig til, at visse periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver ikke vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Korrektionen af sammenligningstal i balancen under aktiverne bestået i en reduktion af periodeafgrænsningsposter med 115 tkr. På passivside er udskudt skat reduceret med 25 tkr., mens egenkapitalen er reduceret med 90 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostningerne omfatter omkostninger til at vedligeholde årets omsætning.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

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

Der 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.