



Revisionanpartsselskabet  
DM REVISION  
Ulstrupvej 10  
DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00  
Telefax 56 20 60 09

Email: [info@dm-revision.dk](mailto:info@dm-revision.dk)  
Cvr.nr. 14 56 93 91

# ÅRSRAPPORT 2016

## Per Johansen Holding ApS

Tune Center 12 b  
4030 Tune

CVR nr. 20963832

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den

### Dirigent

Per Johansen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Per Johansen Holding ApS  
Tune Center 12 b  
4030 Tune

Telefon: 4390 0099  
Fax: 4390 4722

CVR-nr.: 20963832  
Stiftelsesdato: 13. maj 1998  
Hjemsted: Greve Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse

## Direktion

Per Johansen

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den ,  
på selskabet adresse.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Per Johansen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den

**Direktion:**

Per Johansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Per Johansen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Per Johansen Holding ApS for regnskabsåret 2016 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 den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, 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.

Tureby, den

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 4.209.853.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Per Johansen Holding ApS 2016 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning for regnskabsåret 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven i lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen har ikke medført en korrektion af postens sammenligningstal og egenkapital.

Modtagne forudbetalinger fra kunder, deposita og gæld til kapitalejer er fra 2016 og fremefter indregnet i posten "anden gæld" og ændringen har medført en korrektion af postens sammenligningstal på kr. 54.750.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 for delkoncerner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, administration mv.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivninger på eventuel goodwill.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Indretning af lejede lokaler, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler: 10 år

Forventede restværdi:

Indretning af lejede lokaler : 0% af anskaffelsessum

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige restværdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der ned-skrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Per Johansen Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

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 nettorealisationseværdi.

## 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste/-tab	3.704.469	482.382
Af- og nedskrivninger	-36.300	-36.300
Andre driftsomkostninger	0	-65.451
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>3.668.169</u></b>	<b><u>380.631</u></b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.257.395	0
Andre finansielle indtægter	490.454	0
1. Andre finansielle omkostninger	-1.206.165	-348.329
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>4.209.853</u></b>	<b><u>32.302</u></b>
Skat af årets resultat	1.394.957	-258.021
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>5.604.810</u></b>	<b><u>-225.719</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	5.604.810	-225.719
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>5.604.810</u></b>	<b><u>-225.719</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.900.000	4.400.000
Indretning lejede lokaler	87.725	124.025
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.987.725</u></b>	<b><u>4.524.025</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.208.059	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.208.059</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.195.784</u></b>	<b><u>4.524.025</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.200	0
Udskudt skatteaktiv	1.394.957	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.408.157</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.408.157</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>8.603.941</u></b>	<b><u>4.524.025</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overkurs ved emission	255.568	255.568
Overført resultat	1.996.566	-3.608.244
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.452.134</u></b>	<b><u>-3.152.676</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.900.412	2.000.485
Gæld til pengeinstitutter	736.420	770.775
Anden gæld	1.400.000	1.890.454
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.036.832</u></b>	<b><u>4.661.714</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	56.000	2.831.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.426	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.322.089	55.681
Anden gæld	663.460	128.163
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.114.975</u></b>	<b><u>3.014.987</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.151.807</u></b>	<b><u>7.676.701</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>8.603.941</u></b>	<b><u>4.524.025</u></b>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser  
 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2016	2015
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, Nordea	0	-2
Kurstab, urealiseret	-808.667	0
Renter, Skat m.v.	-504	-1.028
Renteudgifter, DLR	-39.439	-40.543
Renteudgifter, Nykredit	-5.137	-4.417
Renteudgifter, Finans 66 ApS	-15.991	-13.476
Renteudgifter, anden gæld	-296.364	-288.863
Renteudgifter, gæld til tilknyttede virksomheder	-40.063	0
	<b><u>-1.206.165</u></b>	<b><u>-348.329</u></b>

### 2. Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter a kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste fem år.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 1.961.

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet hæfter solidarisk sammen med datter-virksomhederne Jope Invest ApS, Per Johansen Boligcenter ApS, Per Johansen Boligcenter Tune ApS og Luca Ejendomme ApS for skat af af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør tkr. 0 pr. balancedagen.

Øvrige forpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

## Noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit-, pengeinstitutter samt anden gæld tkr. 4.037, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 5.900.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover sædvanlige forretningsmæssige.

# PENNEO

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

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

## Per Johansen

### Direktør

På vegne af: Per Johansen Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-488584635765

IP: 193.104.202.15

2017-07-04 11:04:34Z

NEM ID 

## Merete Leth

### Registreret revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 93.166.27.110

2017-07-04 11:08:32Z

NEM ID 

## Per Johansen

### Dirigent

På vegne af: Per Johansen Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-488584635765

IP: 193.104.202.15

2017-07-04 11:49:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KSFFA-1TC0J-4JEN-8BA4Z-C3X3S-JK3H2

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 tidsstemplet 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](mailto: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>