



DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: info@dm-revision.dk

Web: www.dm-revision.dk

ÅRSRAPPORT 2022

Per Johansen Holding ApS

Tune Center 12 b

4030 Tune

CVR nr. 20963832

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 13. juli 2023

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

Direktion

Per Johansen

Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision
Ulstrupvej 10
4682 Tureby

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 13. juli 2023.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

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 13. juli 2023

Direktion:

Per Johansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Per Johansen Holding ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Per Johansen Holding ApS for regnskabsåret 2022 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 regnskabsafklæggelse 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 revisorerets etiske adfærd (IEASBA Code), 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 13. juli 2023

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth

Registreret revisor, FSR - danske revisorer
mne15510

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 2022 et resultat før skat på kr. 300.991.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Per Johansen Holding ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 ejendommens 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 ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens 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.

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 restværdier udgør:

Indretning af lejede lokaler: tkr. 0

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealiseringsværdien, 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 nedskrivning 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Per Johansen Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabs skatter 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.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

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	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	362.847	555.741
Andre driftsomkostninger	-33.280	0
Resultat før finansielle poster	329.567	555.741
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-103.338	1.258.634
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	391.050	200.000
1. Andre finansielle indtægter	15.615	33.822
2. Andre finansielle omkostninger	-331.903	-301.597
Ordinært resultat før skat	300.991	1.746.600
Skat af årets resultat	-94.952	-122.554
ÅRETS RESULTAT	206.039	1.624.046
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	132.803	1.304.326
Ekstraordinært udbytte	200.000	125.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	200.000
Overført resultat	-244.564	-5.280
Disponeret i alt	206.039	1.624.046

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
3. Investeringsejendomme	<u>14.228.280</u>	<u>20.865.510</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.228.280</u>	<u>20.865.510</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1.866.968</u>	<u>3.170.306</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.866.968</u>	<u>3.170.306</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.095.248</u>	<u>24.035.816</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.398.786	879.370
Andre tilgodehavender	114.000	269.566
Periodeafgrænsningsposter	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.562.786</u>	<u>1.148.936</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>185.622</u>	<u>103.187</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>185.622</u>	<u>103.187</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.748.408</u>	<u>1.252.123</u>
AKTIVER I ALT	<u>17.843.656</u>	<u>25.287.939</u>

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.428.110	2.495.307
Overført resultat	7.107.071	6.151.634
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	200.000
Egenkapital i alt	<u>8.852.981</u>	<u>9.046.941</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	170.258	75.306
Hensatte forpligtelser i alt	<u>170.258</u>	<u>75.306</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.875.960	13.194.706
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.875.960</u>	<u>13.194.706</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	234.000	192.000
Gæld til pengeinstitutter	2.285	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.261
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.405.410	2.289.985
Anden gæld	284.762	470.740
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.944.457</u>	<u>2.970.986</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.820.417</u>	<u>16.165.692</u>
PASSIVER I ALT	<u>17.843.656</u>	<u>25.287.939</u>

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2022	2021
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	15.615	33.822
	15.615	33.822
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, Spar Nord Bank -392	-9.669	-6.401
Renter, tilknyttede virksomheder	-51.470	0
Gebyrer	-6.730	0
Låneomkostninger u/2år	0	-10.000
Låneomkostninger o/2år	0	-52.000
Renter, gæld kapitalejer	-4.792	-3.195
Renter, Skat m.v.	-21.141	-13.430
Renter, DLR Kredit	-36.556	-36.330
Renter, Brundtland	-1.644	-1.360
Renter, Spar Nord Bank -414	-32.048	-27.503
Renter, Spar Nord Bank, 958	-34.599	-29.499
Renter, Spar Nord Bank, 941	-24.391	-18.753
Renter, Spar Nord Bank 224	-66.437	-49.470
Renter, Spar Nord Bank, 659	-15.184	0
Rentetillæg, selskabsskat	-6.115	-2.767
Renter, gæld tilknyttede virksomheder	-21.127	-50.889
	-331.903	-301.597

Noter

	2022	2021
3. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	19.256.681	8.991.171
Tilgang i årets løb	600.000	10.265.510
Afgang i årets løb	-7.628.280	0
Op- og nedskrivninger, primo	1.608.829	1.408.829
Årets opskrivninger	391.050	200.000
	14.228.280	20.865.510

Ejendommene opført til tkr. 14.228 består af 7 stk. udlejningsejendomme.

Ejendommenes dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat krav til afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-6% for udlejningsejendommene.

Disse er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 5.740.

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

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

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

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter tkr. 7.110, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 14.228.

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

Adm. direktør

Serienummer: d716dee0-80f3-4389-8c14-f613cc26c59e

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-07-16 12:29:59 UTC



Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-07-16 12:41:32 UTC



Per Johansen

Dirigent

Serienummer: d716dee0-80f3-4389-8c14-f613cc26c59e

IP: 188.181.xxx.xxx

2023-07-16 13:13:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: 68JPL-4LNS4-ELI4O-V6X17-EK7J3-WGIM7

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>