



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 2023

Per Johansen Holding ApS

Tune Center 12 b

4030 Tune

CVR nr. 20963832

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 26. juli 2024

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	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

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 26. juli 2024.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

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 26. juli 2024

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 2023 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 26. juli 2024

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 2023 et resultat før skat på kr. 608.839.

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 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse 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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forsikringer samt andre omkostninger, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Ekstraordinært udbytte, udbetalt i året, fremgår af årets resultatdisponering. 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 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.

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 balance-dagens 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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	544.573	362.847
Andre driftsomkostninger	0	-33.280
Resultat før finansielle poster	544.573	329.567
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	396.170	-103.338
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	391.050
1. Andre finansielle indtægter	25.039	15.615
2. Andre finansielle omkostninger	-356.943	-331.903
Ordinært resultat før skat	608.839	300.991
3. Skat af årets resultat	-53.025	-94.952
ÅRETS RESULTAT	555.814	206.039
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	176.276	132.803
Ekstraordinært udbytte	0	200.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overført resultat	257.538	-244.564
Disponeret i alt	555.814	206.039

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
4. Investeringsejendomme	15.814.630	14.228.280
Materielle anlægsaktiver i alt	15.814.630	14.228.280
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.263.138	1.866.968
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	278.525	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.541.663	1.866.968
Anlægsaktiver i alt	18.356.293	16.095.248
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	79.891	1.398.786
Andre tilgodehavender	498.562	114.000
Periodeafgrænsningsposter	50.000	50.000
Tilgodehavender i alt	628.453	1.562.786
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	495.373	185.622
Likvide beholdninger i alt	495.373	185.622
Omsætningsaktiver i alt	1.123.826	1.748.408
AKTIVER I ALT	19.480.119	17.843.656

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.604.386	1.428.110
Overført resultat	7.364.609	7.107.071
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Egenkapital i alt	<u>9.290.995</u>	<u>8.852.981</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	223.322	170.258
Hensatte forpligtelser i alt	<u>223.322</u>	<u>170.258</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.513.787	6.875.960
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.235.922	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.749.709</u>	<u>6.875.960</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	26.000	234.000
Gæld til pengeinstitutter	212.256	2.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	600.321	1.405.410
Anden gæld	357.516	284.762
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.216.093</u>	<u>1.944.457</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.965.802</u>	<u>8.820.417</u>
PASSIVER I ALT	<u>19.480.119</u>	<u>17.843.656</u>

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2023	2022
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, Spar Nord Bank -392	805	0
Renter, tilknyttede virksomheder	24.022	15.615
Rentegodtgørelse, Skat	212	0
	25.039	15.615
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, Spar Nord Bank -978	-8.993	0
Renter, Spar Nord Bank -224	-1.227	0
Renter, Spar Nord Bank -392	-2.702	-9.669
Renter, tilknyttede virksomheder	-68.665	-51.470
Gebyrer	0	-6.730
Låneomkostninger o/2år	-25.000	0
Renter, kreditorer	-36	0
Renter, gæld kapitalejer	-2.502	-4.792
Renter, Skat m.v.	-2.698	-21.141
Renter, DLR Kredit	-36.782	-36.556
Renter, Brundtland	-11.453	-1.644
Renter, Spar Nord Bank -414	-68.597	-32.048
Renter, Spar Nord Bank -958	-74.574	-34.599
Renter, Spar Nord Bank -941	-52.714	-24.391
Renter, Spar Nord Bank -224	0	-66.437
Renter, Spar Nord Bank -659	0	-15.184
Rentetillæg, selskabsskat	-1.000	-6.115
Renter, gæld tilknyttede virksomheder	0	-21.127
	-356.943	-331.903
3. Skat af årets resultat		
Regulering tidl. års skat	39	0
Regulering af eventualskatter	-53.064	-94.952
	-53.025	-94.952

Noter

	2023	2022
4. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	12.228.401	19.256.681
Tilgang i årets løb	1.586.350	600.000
Afgang i årets løb	0	-7.628.280
Op- og nedskrivninger, primo	1.999.879	1.608.829
Årets opskrivninger	0	391.050
	15.814.630	14.228.280

Boligejendommene opført til tkr. 15.815 består af 7 stk. udlejningsejendomme primært i Greve kommune.

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 erhvervsejendommene.

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

5. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 6.382

6. 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.

Overskydende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør tkr. 27 pr. balancedagen.

Øvrige forpligtelser:

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

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, tkr. 7.752, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 15.815.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeninger er der afgivet et samlet pant i selskabets ejendomme med tkr. 60.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover ovenstående og 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

2024-07-26 10:09:11 UTC



Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: 4a3024b8-f6b9-4961-b1e7-fa0d8808e012

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-07-26 10:13:57 UTC



Per Johansen

Dirigent

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-07-26 10:36:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: GW8LQ-0857H-DZPF8-3Q6F1-UPD65-BG3CD

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 tidsstempet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**