



## **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](mailto:info@dm-revision.dk)

Web: [www.dm-revision.dk](http://www.dm-revision.dk)

# **ÅRSRAPPORT 2019**

## **Per Johansen Holding ApS**

Tune Center 12 b

4030 Tune

CVR nr. 20963832

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 21. juli 2020

### **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 21. juli 2020.

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

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 21. juli 2020

**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 2019 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 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 21. juli 2020

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth  
Registreret revisor  
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 regnskabsåret et resultat før skat på kr. 2.182.156.

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 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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	2019	2018
Bruttofortjeneste/-tab	194.117	161.625
Af- og nedskrivninger	-15.125	-36.300
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>178.992</b>	<b>125.325</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.307.841	672.765
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	800.000	0
1. Andre finansielle indtægter	22.380	10.989
2. Andre finansielle omkostninger	-127.057	-258.449
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.182.156</b>	<b>550.630</b>
Skat af årets resultat	-226.114	-45.958
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.956.042</b>	<b>504.672</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.419.973	962.186
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overført resultat	428.069	-563.314
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.956.042</b>	<b>504.672</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3. Investeringsejendomme	6.700.000	5.900.000
Indretning lejede lokaler	0	15.125
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.700.000</u></b>	<b><u>5.915.125</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.980.396	2.422.555
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.980.396</u></b>	<b><u>2.422.555</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.680.396</u></b>	<b><u>8.337.680</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	581.873	581.226
Udskudt skatteaktiv	433.864	660.000
Andre tilgodehavender	343.530	207.042
Periodeafgrænsningsposter	115.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.474.267</u></b>	<b><u>1.448.268</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	161.623	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>161.623</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.635.890</u></b>	<b><u>1.448.268</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>11.316.286</u></b>	<b><u>9.785.948</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.200.111	1.530.138
Overført resultat	3.035.022	1.856.954
Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.543.133</u></b>	<b><u>3.692.892</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
4. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.519.441	3.735.564
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.519.441</u></b>	<b><u>3.735.564</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	220.000	220.000
Gæld til pengeinstitutter	0	2.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.067	51.538
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.104.939	1.041.537
Anden gæld	910.706	1.042.322
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.253.712</u></b>	<b><u>2.357.492</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.773.153</u></b>	<b><u>6.093.056</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>11.316.286</u></b>	<b><u>9.785.948</u></b>

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2019	2018
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	22.380	10.989
	<b>22.380</b>	<b>10.989</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, Spar Nord Bank -915	-1.058	0
Renter, Spar Nord Bank -923	-868	0
Renter, Spar Nord Bank -392	-970	-24
Gebyrer	-2.000	0
Renter, gæld kapitalejer	-4.893	-18.751
Renter, Skat m.v.	-14.818	-6.908
Renter, DLR Kredit	-23.277	-25.225
Renter, Nykredit Realkredit	-1.954	-2.425
Renter, Biz Holding ApS	0	-139.485
Renter, Spar Nord Bank -414	-30.306	-16.657
Rentetillæg, selskabsskat	-4.972	-17.683
Renter, gæld tilknyttede virksomheder	-41.941	-31.291
	<b>-127.057</b>	<b>-258.449</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	6.731.365	6.731.365
Op- og nedskrivninger, primo	-831.365	-831.365
Årets opskrivninger	800.000	0
	<b>6.700.000</b>	<b>5.900.000</b>

Ejendommene opført til tkr. 6.700 består af 4 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, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 2.440.

## Noter

### **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. 344 pr. balancedagen.

Øvrige forpligtelser:

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

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter tkr. 3.739, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 6.700.

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 (CPR valideret)

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-488584635765

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-07-21 12:26:04Z

NEM ID 

## Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-07-21 12:32:27Z

NEM ID 

## Per Johansen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-488584635765

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-07-21 13:40:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YWO2O-1WBIV-Q1NMF-POGSY-EVVZB-X2E7O

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>