

**Per Olsen Holding ApS**

Tranevej 5  
9670 Løgstør

**CVR-nummer: 26 13 52 57**

**ÅRSRAPPORT**

1. januar - 31. december 2019

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. april 2020

Per Olsen  
Dirigent

**LØGSTØR**  
Sønderport 2A  
9670 Løgstør

**88 44 77 99**  
Kontakt@ReVision-plus.dk  
CVR-nr.: 38 91 47 66



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Per Olsen Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 21. april 2020

**Direktion**

Per Olsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Per Olsen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Per Olsen Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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.

Løgstør, den 21. april 2020

**RÉVISION+** - cvr. nr.: 38914766  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor  
mne34546

Claus Skoda  
Registreret revisor  
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Per Olsen Holding ApS Tranevej 5 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 26 13 52 57
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Olsen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank, Løgstør Østerbrogade 8 9670 Løgstør
<b>Advokat</b>	Advokaterne Nibe Skalhuse 5 9240 Nibe
<b>Revisor</b>	RÉVISION+ Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder, at drive udlejningsvirksomhed, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Per Olsen Holding ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med vareforbrug og eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Selskabsskat 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 aconto skatter.

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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>210.444</b>	<b>338.691</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	17.026	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>227.470</b>	<b>338.691</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	10.130	56.605
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	2.841	0
Andre finansielle indtægter .....	4.950	5.000
Andre finansielle omkostninger .....	102.921-	122.110-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>142.470</b>	<b>278.186</b>
1 Skat af årets resultat .....	25.360-	47.640-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>117.110</b>	<b>230.546</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	117.110	230.546
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>117.110</b>	<b>230.546</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018
Investeringsejendomme.....	5.110.475	5.093.449
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.110.475</b>	<b>5.093.449</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	236.914	226.784
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>236.914</b>	<b>226.784</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.347.389</b>	<b>5.320.233</b>
Andre tilgodehavender .....	1.088	0
Udskudt skatteaktiv .....	42.825	68.185
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>43.913</b>	<b>68.185</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	98.332	135.650
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>98.332</b>	<b>135.650</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>142.245</b>	<b>203.835</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.489.634</b>	<b>5.524.068</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent 6-8

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	1.949.970	1.832.860
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.074.970</b>	<b>1.957.860</b>
Prioritetsgæld .....	2.072.718	2.177.696
Kreditinstitutter .....	690.000	730.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.762.718</b>	<b>2.907.696</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	145.646	143.172
Kreditinstitutter .....	37.925	35.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	16.250	15.750
Anden gæld .....	102.125	114.150
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	350.000	350.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>651.946</b>	<b>658.512</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>3.414.664</b>	<b>3.566.208</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.489.634</b>	<b>5.524.068</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo.....	1.832.860	1.602.314
Årets resultat .....	117.110	230.546
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>1.949.970</b>	<b>1.832.860</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.074.970</b>	<b>1.957.860</b>

## NOTER

	2019	2018
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering, udskudt skat .....	25.360	47.640
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>25.360</b>	<b>47.640</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.280.868	2.178.364	105.646	1.622.150
Kreditinstitutter .....	770.000	730.000	40.000	530.000
	<b>3.050.868</b>	<b>2.908.364</b>	<b>145.646</b>	<b>2.152.150</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ikke stillet sikkerhed udover den pant sikrede gæld til realkredit.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Per Arnold Djernæs Olsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-598242359500  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 14:06:13  
Underskrevet med NemID

### Claus Gottlieb Skoda

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-765316696657  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 14:13:41  
Underskrevet med NemID

### Henrik Rummenhoff

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 86484992  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 14:21:49  
Underskrevet med NemID

### Per Arnold Djernæs Olsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-598242359500  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2020 kl.: 08:50:32  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3a15cb43SgKt56906754