



## Per C. Nielsen A/S

Høje Nibe 39  
9240 Nibe  
CVR-nr. 27923658

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.02.2024

---

**Per Carsten Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Per C. Nielsen A/S

Høje Nibe 39

9240 Nibe

CVR-nr.: 27923658

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Bodil Uldahl Nielsen, formand

Per Carsten Nielsen

Trine Uldahl Nielsen

## Direktion

Per Carsten Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Per C. Nielsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 06.02.2024

## Direktion

**Per Carsten Nielsen**  
direktør

## Bestyrelse

**Bodil Uldahl Nielsen**  
formand

**Per Carsten Nielsen**

**Trine Uldahl Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Per C. Nielsen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Per C. Nielsen A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 06.02.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Sami Nikolai El-Galaly**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42793

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 215 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af kursregulering af værdipapirer på 92 t.kr. før skat.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>553.386</b>	<b>512.363</b>
Personaleomkostninger	1	(7.274)	(7.200)
Af- og nedskrivninger		(216.011)	(195.101)
<b>Driftsresultat</b>		<b>330.101</b>	<b>310.062</b>
Andre finansielle indtægter	2	172.424	49.806
Andre finansielle omkostninger	3	(181.062)	(232.583)
<b>Resultat før skat</b>		<b>321.463</b>	<b>127.285</b>
Skat af årets resultat		(106.864)	(59.715)
<b>Årets resultat</b>		<b>214.599</b>	<b>67.570</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		214.599	67.570
<b>Resultatdisponering</b>		<b>214.599</b>	<b>67.570</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		14.566.208	13.332.219
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>14.566.208</b>	<b>13.332.219</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.566.208</b>	<b>13.332.219</b>
Andre tilgodehavender		166.424	237.218
<b>Tilgodehavender</b>		<b>166.424</b>	<b>237.218</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.201.613	1.089.229
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.201.613</b>	<b>1.089.229</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.520</b>	<b>24.480</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.378.557</b>	<b>1.350.927</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.944.765</b>	<b>14.683.146</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		2.935.257	2.935.257
Overført overskud eller underskud		1.819.233	1.604.634
<b>Egenkapital</b>		<b>4.754.490</b>	<b>4.539.891</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.052.833	5.446.520
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.052.833</b>	<b>5.446.520</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	222.635	232.490
Deposita		298.550	273.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.174.439	3.852.352
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		325.543	262.999
Skyldige sambeskatningsbidrag		91.275	50.894
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.137.442</b>	<b>4.696.735</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.190.275</b>	<b>10.143.255</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.944.765</b>	<b>14.683.146</b>
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.935.257	1.604.634	4.539.891
Årets resultat	0	214.599	214.599
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.935.257</b>	<b>1.819.233</b>	<b>4.754.490</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	7.274	7.200
	<b>7.274</b>	<b>7.200</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	9.790	9.709
Dagsværdireguleringer	91.772	0
Øvrige finansielle indtægter	70.862	40.097
	<b>172.424</b>	<b>49.806</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	61.193	74.101
Renteomkostninger i øvrigt	32.925	25.852
Dagsværdireguleringer	0	43.233
Øvrige finansielle omkostninger	86.944	89.397
	<b>181.062</b>	<b>232.583</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	14.112.030
Tilgange	1.450.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.562.030</b>
Af- og nedskrivninger primo	(779.811)
Årets afskrivninger	(216.011)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(995.822)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.566.208</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	222.635	232.490	6.052.833	5.191.762
	<b>222.635</b>	<b>232.490</b>	<b>6.052.833</b>	<b>5.191.762</b>

## 6 Dagsværdioplysninger

	Noterede værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	1.171.613
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	69.318

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Per C. Nielsen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.566 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering). Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30-50 år

Restværdier inkl. grund udgør 6.225 t.kr.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.