



## Per C. Nielsen A/S

Høje Nibe 39  
9240 Nibe  
CVR-nr. 27923658

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.05.2020

---

**Per Carsten Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2019                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2019   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Per C. Nielsen A/S

Høje Nibe 39

9240 Nibe

CVR-nr.: 27923658

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Bodil Uldahl Nielsen, formand

Per Carsten Nielsen

Trine Uldahl Nielsen

## Direktion

Per Carsten Nielsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 22.05.2020

## Direktion

**Per Carsten Nielsen**

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 FSR – danske revisors etiske 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 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 22.05.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Sami Nikolai El-Galaly**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42793

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i værdipapirer samt opførelse og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 12 t.kr. og skyldes hovedsageligt udlejning af ejendomme er påbegyndt i 2019.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

|   | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.      |
|---|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>453.183</b> | <b>26.295</b>    |
| Personaleomkostninger                                 | 1    | (7.120)        | (34.780)         |
| Af- og nedskrivninger                                 |      | (194.508)      | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>251.555</b> | <b>(8.485)</b>   |
| Andre finansielle indtægter                           |      | 32.584         | 120.203          |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |      | (14.221)       | (13.313)         |
| Andre finansielle omkostninger                        |      | (186.115)      | (451.983)        |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>83.803</b>  | <b>(353.578)</b> |
| Skat af årets resultat                                | 2    | (71.628)       | 85.215           |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>12.175</b>  | <b>(268.363)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                |                  |
| Overført resultat                                     |      | 12.175         | (268.363)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                            |      | <b>12.175</b>  | <b>(268.363)</b> |

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                                 |      | 13.917.522        | 14.094.218        |
| <b>Materielle aktiver</b>                           | 3    | <b>13.917.522</b> | <b>14.094.218</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |      | <b>13.917.522</b> | <b>14.094.218</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder        |      | 0                 | 31.286            |
| Udskudt skat  |      | 11.937            | 85.215            |
| Andre tilgodehavender                               |      | 434.580           | 504.389           |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag                 |      | 6.644             | 0                 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 4    | 0                 | 16.521            |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |      | <b>453.161</b>    | <b>637.411</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                 |      | 348.473           | 401.848           |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>                |      | <b>348.473</b>    | <b>401.848</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |      | <b>266</b>        | <b>3.733</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |      | <b>801.900</b>    | <b>1.042.992</b>  |
| <b>Aktiver</b>                                      |      | <b>14.719.422</b> | <b>15.137.210</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 2.935.257         | 2.935.257         |
| Overført overskud eller underskud             |      | 1.313.802         | 1.301.627         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>4.249.059</b>  | <b>4.236.884</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 6.148.481         | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 5    | <b>6.148.481</b>  | <b>0</b>          |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5    | 226.000           | 0                 |
| Bankgæld                                      |      | 53.258            | 7.015.621         |
| Deposita                                      |      | 317.500           | 272.500           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 122.801           | 902.458           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 716.131           | 716.138           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 64.262            | 0                 |
| Anden gæld                                    |      | 2.821.930         | 1.993.609         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>4.321.882</b>  | <b>10.900.326</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>10.470.363</b> | <b>10.900.326</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>14.719.422</b> | <b>15.137.210</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2019

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 2.935.257                      | 1.301.627                                      | 4.236.884        |
| Årets resultat            | 0                              | 12.175   | 12.175           |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>2.935.257</b>               | <b>1.313.802</b>                               | <b>4.249.059</b> |

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

|   | 2019<br>kr.  | 2018<br>kr.   |
|---|--------------|---------------|
| Gager og lønninger                                | 0            | 10.000        |
| Andre personaleomkostninger                       | 7.120        | 24.780        |
|   | <b>7.120</b> | <b>34.780</b> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>0</b>     | <b>0</b>      |

## 2 Skat af årets resultat

|                         | 2019<br>kr.   | 2018<br>kr.     |
|-------------------------|---------------|-----------------|
| Aktuel skat             | (1.650)       | 0               |
| Ændring af udskudt skat | 73.278        | (85.215)        |
|                         | <b>71.628</b> | <b>(85.215)</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 14.094.218                    |
| Tilgange                            | 17.812                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>14.112.030</b>             |
| Årets afskrivninger                 | (194.508)                     |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(194.508)</b>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>13.917.522</b>             |

## 4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet kapitalejrlån til selskabets direktør og ejer i 2018. Lånet er forrentet med 10,05 % i henhold til gældende selskabslov. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

## 5 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2019<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 226.000   | 6.148.481                                     | 5.244.480                             |
|                                | <b>226.000</b>                                    | <b>6.148.481</b>                              | <b>5.244.480</b>                      |

## **6 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.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.918 t.kr. pr. 31.12.2019.

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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 afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser 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 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

|           |          |
|-----------|----------|
| Bygninger | 30-50 år |
|-----------|----------|

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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**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 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 nominal værdi.