



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

PER OLSEN OG SØN EJENDOMME APS
PERREGÅRDSVEJ 7, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2018

Per Olsen

CVR-NR. 29 78 42 56

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Per Olsen og Søn Ejendomme ApS Perregårdsvej 7 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 29 78 42 56 Stiftet: 16. oktober 2006 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Lexmann Olsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Parallelvej 23 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Per Olsen og Søn Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 18. juni 2018

Direktion:

Thomas Lexmann Olsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Per Olsen og Søn Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Per Olsen og Søn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 18. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning, samt investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har siden 2016 udelukkende beskæftiget sig med investering i, og udlejning af, ejendomme. Af denne grund er samligningstallene fra 2016 og tallene for 2017 sammenlignes til fulde, i modsætningen til tidligere.

Årets resultat udgør 227 tkr., hvilket er acceptabelt og dermed opfylder forventningerne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et resultat på samme niveau i 2017.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		778.905	580.803
Personaleomkostninger.....	1	-50.489	-66.373
Af- og nedskrivninger.....		-137.607	-106.184
DRIFTSRESULTAT		590.809	408.246
Andre finansielle indtægter.....		-813	20.175
Andre finansielle omkostninger.....	2	-244.862	-264.056
RESULTAT FØR SKAT		345.134	164.365
Skat af årets resultat.....	3	-106.813	-80.542
ÅRETS RESULTAT		238.321	83.823
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		238.321	83.823
I ALT		238.321	83.823

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		12.902.532	10.070.822
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.902.532	10.070.822
Andre værdipapirer.....		25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	25.000	25.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.927.532	10.095.822
Udskudte skatteaktiver.....		46.963	38.474
Andre tilgodehavender.....		60.625	244.131
Periodeafgrænsningsposter.....		0	570
Tilgodehavender.....		107.588	283.175
Likvider.....		256.944	5.201
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		364.532	288.376
AKTIVER.....		13.292.064	10.384.198
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		366.271	127.950
EGENKAPITAL.....	6	491.271	252.950
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.330.140	9.080.173
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	11.330.140	9.080.173
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	370.798	284.287
Gæld til pengeinstitutter.....		342.857	78.819
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		64.997	285.518
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		186.686	0
Selskabsskat.....		0	68.542
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		93.302	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		10.538	9.428
Anden gæld.....		401.475	324.481
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.470.653	1.051.075
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.800.793	10.131.248
PASSIVER.....		13.292.064	10.384.198
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	59.621	60.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	-9.132	4.873	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.500	
	50.489	66.373	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	6.231	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	238.631	264.056	
	244.862	264.056	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	115.302	80.542	
Regulering af udskudt skat.....	-8.489	0	
	106.813	80.542	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		10.363.233	
Tilgang.....		2.969.318	
Kostpris 31. december 2017.....		13.332.551	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		292.412	
Årets afskrivninger		137.607	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		430.019	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		12.902.532	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2017.....		25.000	
Kostpris 31. december 2017.....		25.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		25.000	

NOTER

				Note
Egenkapital				6
		Anpartskapital	Overført overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	127.950	252.950	
Forslag til årets resultatdisponering.....		238.321	238.321	
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	366.271	491.271	
 Langfristede gældsforpligtelser				7
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.364.460	11.700.938	370.798	7.882.179
	9.364.460	11.700.938	370.798	7.882.179
 Eventualposter mv.				8
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskatte koncern for skat af koncernens sambeskatte indkomst og for eventuelle kilde-skatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskatte indkomst fremgår af årsrapporten for Per Olsen og Søn Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter der pr. 31. december 2017 udgør 11.701 tkr. udstedt pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.903 tkr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Olsen og Søn Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	60%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter garantbeviser, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris som normalt svarer til nominel værdi.