



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2019

Per Olsen

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 28. maj 2019

Direktion:

Thomas Lexmann Olsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Per Olsen og Søn Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Per Olsen og Søn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 28. maj 2019

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.

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 2019.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.155.507	778.905
Personaleomkostninger.....	1	-78.108	-50.489
Af- og nedskrivninger.....		-165.670	-137.607
DRIFTSRESULTAT		911.729	590.809
Andre finansielle indtægter.....		813	-813
Andre finansielle omkostninger.....	2	-249.720	-244.862
RESULTAT FØR SKAT		662.822	345.134
Skat af årets resultat.....	3	-162.365	-106.813
ÅRETS RESULTAT		500.457	238.321
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		500.457	238.321
I ALT		500.457	238.321

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		14.474.478	12.902.532
Materielle anlægsaktiver.....	4	14.474.478	12.902.532
Andre værdipapirer.....		25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	25.000	25.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.499.478	12.927.532
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		17.012	0
Udskudte skatteaktiver.....		67.544	46.963
Andre tilgodehavender.....		2.000	60.625
Periodeafgrænsningsposter.....		17.791	0
Tilgodehavender.....		104.347	107.588
Likvider.....		119.344	256.944
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		223.691	364.532
AKTIVER.....		14.723.169	13.292.064
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		866.728	366.272
EGENKAPITAL.....	6	991.728	491.272
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.540.283	11.330.140
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	11.540.283	11.330.140
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	372.527	370.798
Gæld til pengeinstitutter.....		0	342.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		853.057	78.997
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		338.091	186.686
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		156.946	93.302
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		10.818	10.537
Anden gæld.....		437.119	376.675
Periodeafgrænsningsposter.....		22.600	10.800
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.191.158	1.470.652
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.731.441	12.800.792
PASSIVER.....		14.723.169	13.292.064
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	70.150	59.621	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.811	-9.132	
Andre personaleomkostninger.....	2.147	0	
	78.108	50.489	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.115	6.231	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	240.605	238.631	
	249.720	244.862	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	182.946	115.302	
Regulering af udskudt skat.....	-20.581	-8.489	
	162.365	106.813	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		13.332.551	
Tilgang.....		1.737.616	
Kostpris 31. december 2018.....		15.070.167	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		430.019	
Årets afskrivninger		165.670	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		595.689	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		14.474.478	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2018.....		25.000	
Kostpris 31. december 2018.....		25.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		25.000	

NOTER

						Note
Egenkapital						6
			Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			125.000	366.271	491.271	
Forslag til resultatdisponering.....				500.457	500.457	
Egenkapital 31. december 2018.....			125.000	866.728	991.728	
 Langfristede gældsforpligtelser						7
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	11.912.810	372.527	9.874.006	11.700.938	370.798	
	11.912.810	372.527	9.874.006	11.700.938	370.798	
 Eventualposter mv.						8
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede 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 2018 udgør 11.913 tkr. udstedt pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.474 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Olsen og Søn Ejendomme ApS for 2018 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.