



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. august 2020

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.....	11-13

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 26. august 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 26. august 2020

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. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket selskabets økonomi i nævneværdig grad, hvilket den heller ikke forventes at få. Selskabet følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden væsentlig gene for selskabets drift og økonomi.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et resultat på samme niveau i 2020.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.200.223	1.155.507
Personaleomkostninger.....	1	-122.399	-78.108
Af- og nedskrivninger.....		-196.099	-165.670
DRIFTSRESULTAT		881.725	911.729
Andre finansielle indtægter.....	2	5.068	813
Andre finansielle omkostninger.....	3	-208.221	-249.720
RESULTAT FØR SKAT		678.572	662.822
Skat af årets resultat.....	4	-192.472	-162.365
ÅRETS RESULTAT		486.100	500.457
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		486.100	500.457
I ALT		486.100	500.457

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		15.079.711	14.474.478
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.079.711	14.474.478
Andre værdipapirer.....		25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	25.000	25.000
ANLÆGSAKTIVER.....		15.104.711	14.499.478
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		24.039	17.012
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		37.011	0
Udskudte skatteaktiver.....		66.430	67.544
Andre tilgodehavender.....		30.561	2.000
Periodeafgrænsningsposter.....		10.627	17.791
Tilgodehavender.....		168.668	104.347
Likvider.....		0	119.344
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		168.668	223.691
AKTIVER.....		15.273.379	14.723.169
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.352.828	866.728
EGENKAPITAL.....	7	1.477.828	991.728
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.811.291	11.540.281
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	11.811.291	11.540.281
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	374.307	372.527
Gæld til pengeinstitutter.....		133.227	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		99.466	853.057
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		487.572	338.091
Selskabsskat.....		191.358	156.946
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		224.265	10.818
Anden gæld.....		463.265	437.121
Periodeafgrænsningsposter.....		10.800	22.600
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.984.260	2.191.160
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.795.551	13.731.441
PASSIVER.....		15.273.379	14.723.169
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	119.243	70.150	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.156	5.811	
Andre personaleomkostninger.....	0	2.147	
	122.399	78.108	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.255	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	813	813	
	5.068	813	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	22.698	9.115	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	185.523	240.605	
	208.221	249.720	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	191.358	182.946	
Regulering af udskudt skat.....	1.114	-20.581	
	192.472	162.365	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		15.070.168	
Tilgang.....		801.331	
Kostpris 31. december 2019.....		15.871.499	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		595.689	
Årets afskrivninger		196.099	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		791.788	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		15.079.711	
Finansielle anlægsaktiver			6
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2019.....		25.000	
Kostpris 31. december 2019.....		25.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		25.000	

NOTER

						Note
Egenkapital						7
			Anparts kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		125.000		866.728	991.728	
Forslag til resultatdisponering.....				486.100	486.100	
Egenkapital 31. december 2019.....		125.000		1.352.828	1.477.828	
 Langfristede gældsforpligtelser						8
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	12.185.598	374.307	9.955.343	11.912.808	372.527	
	12.185.598	374.307	9.955.343	11.912.808	372.527	
 Eventualposter mv.						9
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 kilde-skatte 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						10
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter der pr. 31. december 2019 udgør 12.186 tkr. udstedt pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.080 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Olsen og Søn Ejendomme ApS for 2019 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**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.