



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juli 2023

Per Lexmann 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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Per Olsen og Søn Ejendomme ApS Perregårdsvej 7 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 29 78 42 56 Stiftet: 16. oktober 2006 Kommune: 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 4. juli 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 4. juli 2023

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.

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 2022.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.558.075	1.503.709
Personaleomkostninger.....	1	-84.574	-188.636
Af- og nedskrivninger.....		-268.781	-267.382
DRIFTSRESULTAT		1.204.720	1.047.691
Andre finansielle indtægter.....	2	750	569
Andre finansielle omkostninger.....	3	50.522	-255.987
RESULTAT FØR SKAT		1.255.992	792.273
Skat af årets resultat.....	4	7.560	-233.128
ÅRETS RESULTAT		1.263.552	559.145
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.263.552	559.145
I ALT		1.263.552	559.145

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		18.621.688	18.793.549
Materielle anlægsaktiver.....	5	18.621.688	18.793.549
Andre værdipapirer.....		25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	25.000	25.000
ANLÆGSAKTIVER.....		18.646.688	18.818.549
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.614	52.101
Udskudte skatteaktiver.....		410.961	70.528
Andre tilgodehavender.....		66.342	83.693
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.274
Tilgodehavender.....	7	524.917	217.596
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		524.917	217.596
AKTIVER.....		19.171.605	19.036.145
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.820.483	2.556.932
EGENKAPITAL.....		3.945.483	2.681.932
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.874.305	13.611.395
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	12.874.305	13.611.395
Realkreditinstitut.....		493.520	531.090
Gæld til pengeinstitutter.....		162.498	8.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		87.267	73.937
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		501.044	832.169
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		19.708	393.635
Selskabsskat.....		332.873	236.269
Anden gæld.....		754.907	634.285
Periodeafgrænsningsposter.....		0	33.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.351.817	2.742.818
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.226.122	16.354.213
PASSIVER.....		19.171.605	19.036.145
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	2.556.931	2.681.931
Forslag til resultatdisponering.....		1.263.552	1.263.552
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	3.820.483	3.945.483

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	79.864	183.114	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.310	4.666	
Andre personaleomkostninger.....	400	856	
	84.574	188.636	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	569	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	750	0	
	750	569	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	24.494	45.264	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	-75.016	210.723	
	-50.522	255.987	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	332.873	236.269	
Regulering af udskudt skat.....	-340.433	-3.141	
	-7.560	233.128	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		20.090.840	
Tilgang.....		90.000	
Kostpris 31. december 2022.....		20.180.840	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		1.290.371	
Årets afskrivninger.....		268.781	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		1.559.152	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		18.621.688	
Finansielle anlægsaktiver			6
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2022.....		25.000	
Kostpris 31. december 2022.....		25.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		25.000	

NOTER

		2022 kr.	2021 kr.	Note
Tilgodehavender med forfald senere end et år				
Udskudt skatteaktiv.....		70.528	67.387	7
		70.528	67.387	
 Langfristede gældsforpligtelser				8
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.367.825	493.520	11.343.418	14.142.485
	13.367.825	493.520	11.343.418	14.142.485
 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-skatteer 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 2022 udgør 12.874 tkr., er der udstedt pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 18.532 tkr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Olsen og Søn Ejendomme ApS for 2022 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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