



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2021

---

Per Lexmann Olsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Thomas Lexmann Olsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Parallelvej 23 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 24. juni 2021

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 2020 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, 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 24. juni 2021

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. 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 2021.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.480.736</b>	<b>1.200.223</b>
Personaleomkostninger.....	1	-123.864	-122.399
Af- og nedskrivninger.....		-231.201	-196.099
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.125.671</b>	<b>881.725</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.480	5.068
Andre finansielle omkostninger.....	3	-234.694	-208.221
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>892.457</b>	<b>678.572</b>
Skat af årets resultat.....	4	-247.499	-192.472
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>644.958</b>	<b>486.100</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		644.958	486.100
<b>I ALT</b> .....		<b>644.958</b>	<b>486.100</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		18.147.500	15.079.711
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>18.147.500</b>	<b>15.079.711</b>
Andre værdipapirer.....		25.000	25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.172.500</b>	<b>15.104.711</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		42.673	24.039
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	37.011
Udskudte skatteaktiver.....		67.387	66.430
Andre tilgodehavender.....		45.241	30.561
Periodeafgrænsningsposter.....		10.945	10.627
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>166.246</b>	<b>168.668</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>166.246</b>	<b>168.668</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.338.746</b>	<b>15.273.379</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.997.787	1.352.828
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.122.787</b>	<b>1.477.828</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.340.123	11.811.291
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>13.340.123</b>	<b>11.811.291</b>
Realkreditinstitut.....		503.296	374.307
Gæld til pengeinstitutter.....		179.431	133.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		93.782	99.466
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		874.601	487.572
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		428.886	224.265
Selskabsskat.....		248.456	191.358
Anden gæld.....		511.984	463.265
Periodeafgrænsningsposter.....		35.400	10.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.875.836</b>	<b>1.984.260</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.215.959</b>	<b>13.795.551</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.338.746</b>	<b>15.273.379</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	1.352.829	1.477.829
Forslag til resultatdisponering.....		644.958	644.958
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.997.787</b>	<b>2.122.787</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	119.243	119.243	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.364	3.156	
Andre personaleomkostninger.....	1.257	0	
	<b>123.864</b>	<b>122.399</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.480	4.255	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	813	
	<b>1.480</b>	<b>5.068</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	39.804	22.698	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	194.890	185.523	
	<b>234.694</b>	<b>208.221</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	248.456	191.358	
Regulering af udskudt skat.....	-957	1.114	
	<b>247.499</b>	<b>192.472</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		15.871.497	
Tilgang .....		3.298.992	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>19.170.489</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		791.788	
Årets afskrivninger .....		231.201	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>1.022.989</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>18.147.500</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2020.....		25.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>25.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>25.000</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.843.419	503.296	11.343.418	12.185.598	
	<b>13.843.419</b>	<b>503.296</b>	<b>11.343.418</b>	<b>12.185.598</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter der pr. 31. december 2020 udgør 13.340 tkr. udstedt pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 18.148 tkr.					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Per Olsen og Søn Ejendomme ApS for 2020 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

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

### 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.