



## DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: [info@dm-revision.dk](mailto:info@dm-revision.dk)

Web: [www.dm-revision.dk](http://www.dm-revision.dk)

# ÅRSRAPPORT 2024

## Per Johansen Holding ApS

Tune Center 12 b

4030 Tune

CVR nr. 20963832

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 25. juni 2025

### Dirigent

Per Johansen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Per Johansen Holding ApS  
Tune Center 12 b  
4030 Tune

Telefon: 4390 0099  
Fax: 4390 4722

CVR-nr.: 20963832  
Stiftelsesdato: 13. maj 1998  
Hjemsted: Greve Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Per Johansen

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. juni 2025.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Per Johansen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 25. juni 2025

**Direktion:**

Per Johansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Per Johansen Holding ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Per Johansen Holding ApS for regnskabsåret 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem 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 (IEASBA Code), 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 Deres 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, De 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.

Tureby, den 25. juni 2025

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth

Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
mne15510

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2024 et resultat før skat på kr. 1.277.617.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Per Johansen Holding ApS 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 for delkoncerner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forsikringer samt andre omkostninger, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivninger på eventuel goodwill.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige restværdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

## Skyldig skat og udskudt skat

Per Johansen Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
1. Bruttofortjeneste/-tab	606.372	544.573
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	857.257	396.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	213.650	0
2. Andre finansielle indtægter	35.395	25.039
3. Andre finansielle omkostninger	-435.057	-356.943
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>1.277.617</u></b>	<b><u>608.839</u></b>
4. Skat af årets resultat	-99.232	-53.025
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.178.385</u></b>	<b><u>555.814</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	870.039	176.276
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	122.000
Overført resultat	58.346	257.538
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.178.385</u></b>	<b><u>555.814</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5. Investeringsejendomme	16.028.280	15.814.630
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.028.280</b>	<b>15.814.630</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.945.395	2.263.138
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	296.224	278.525
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.241.619</b>	<b>2.541.663</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.269.899</b>	<b>18.356.293</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	295.097	79.891
Andre tilgodehavender	173.256	498.562
6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	61.030	0
Periodeafgrænsningsposter	50.000	50.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>579.383</b>	<b>628.453</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	530.625	495.373
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>530.625</b>	<b>495.373</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.110.008</b>	<b>1.123.826</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>20.379.907</b>	<b>19.480.119</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2024	2023
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.299.425	1.604.386
Overført resultat	7.597.956	7.364.609
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.347.381</u></b>	<b><u>9.290.995</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	322.586	223.322
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>322.586</u></b>	<b><u>223.322</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.277.855	7.513.787
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.238.986	1.235.922
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.516.841</u></b>	<b><u>8.749.709</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	26.000	26.000
Gæld til pengeinstitutter	283.679	212.256
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	666.443	600.321
Anden gæld	196.977	357.516
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.193.099</u></b>	<b><u>1.216.093</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.709.940</u></b>	<b><u>9.965.802</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>20.379.907</u></b>	<b><u>19.480.119</u></b>

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste/-tab

I den opgjorte bruttofortjeneste/tab indgår der for indværende regnskabsår forsikringserstatninger med tkr. 91.

	2024	2023
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, Spar Nord Bank -392	879	805
Renter, tilgodehavende hos kapitalejer	7.377	0
Renter, tilknyttede virksomheder	23.613	24.022
Renter, debitorer	2.567	0
Rentegodtgørelse, Skat	959	212
	<b>35.395</b>	<b>25.039</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, Spar Nord Bank -978	-41.448	-8.993
Renter, Spar Nord Bank -224	-1.799	-1.227
Renter, Spar Nord Bank -392	-14.854	-2.702
Renter, tilknyttede virksomheder	-75.973	-68.665
Låneomkostninger o/2år	-1.825	-25.000
Renter, kreditorer	0	-36
Renter, gæld kapitalejer	0	-2.502
Renter, Spar Nord Bank -414	-93.934	0
Renter, Spar Nord Bank -958	-78.353	0
Renter, Spar Nord Bank -941	-55.545	0
Renter, Skat m.v.	-19.996	-2.698
Renter, DLR Kredit	-27.714	-36.782
Renter, Brundtland	-13.616	-11.453
Renter, Spar Nord Bank -414	0	-68.597
Renter, Spar Nord Bank -958	0	-74.574
Renter, Spar Nord Bank -941	0	-52.714
Rentetillæg, selskabsskat	-10.000	-1.000
	<b>-435.057</b>	<b>-356.943</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Regulering tidl. års skat	32	39
Regulering af eventualskatter	-99.264	-53.064
	<b>-99.232</b>	<b>-53.025</b>

## Noter

	2024	2023
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	13.814.751	12.228.401
Tilgang i årets løb	0	1.586.350
Op- og nedskrivninger, primo	1.999.879	1.999.879
Årets opskrivninger	213.650	0
	<u><b>16.028.280</b></u>	<u><b>15.814.630</b></u>

Boligejendommene opført til tkr. 18.028 består af 7 stk. udlejningsejendomme primært i Greve kommune.

Ejendommenes dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat krav til afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-6% for erhvervsejendommene.

Disse er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

### 6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos kapitalejer	<u>61.030</u>	<u>0</u>
	<u><b>61.030</b></u>	<u><b>0</b></u>

Selskabet har i årets løb haft udlån i strid med selskabslovens §210.

Beløbet er renteberegnet efter gældende regler og afregnet.

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 6.382

## Noter

### 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør tkr. 48 pr. balancedagen.

Øvrige forpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end ovenstående og de i balancen anførte.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter tkr. 7.548, er der givet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 16.028.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der afgivet et samlet pant i selskabets ejendomme med tkr. 60.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover ovenstående og sædvanlige forretningsmæssige.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Johansen

### Direktør 1

Serienummer: d716dee0-80f3-4389-8c14-f613cc26c59e

IP: 194.19.xxx.xxx

2025-06-26 08:21:50 UTC



## Merete Leth

### Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: 4a3024b8-f6b9-4961-b1e7-fa0d8808e012

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-06-26 08:23:49 UTC



## Per Johansen

### Dirigent

Serienummer: d716dee0-80f3-4389-8c14-f613cc26c59e

IP: 194.19.xxx.xxx

2025-06-26 08:27:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.