

**PJNJCI Holding ApS**  
Herman Bangsvej 11  
3460 Birkerød  
Cvr.nr. 35 46 58 47

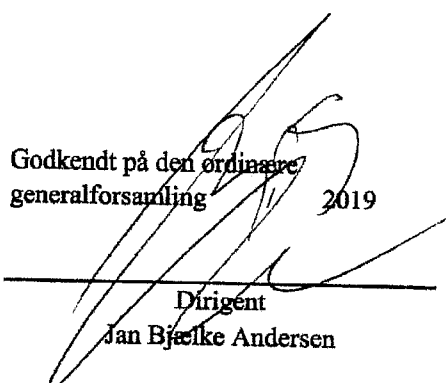
---

**Årsrapport 2018**  
1. januar 2018 - 31. december 2018  
(5. regnskabsår)

---

K.nr. 1738

Godkendt på den ordinære  
generalforsamling 2019



---

Dirigent  
Jan Bjarke Andersen

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** PJNJCI Holding ApS  
Herman Bangs Vej 11  
3460 Birkerød

Cvr-nr.: 35 46 58 47  
Etableret: 27. august 2013  
Hjemsted: Birkerød  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
1. regnskabsår: 27. august 2013 - 31. december 2014

**Direktion** Pia Haaber Løje Andersen  
Jan Bjælke Andersen

**Revision** Revisionsfirmaet Lars Jeppesen  
Registrerede Revisor  
Askelundsvej 2  
3600 Frederikssund  
Tlf.: 47 31 22 75

[www.revisor-jeppesen.dk](http://www.revisor-jeppesen.dk)

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for PJNJCI Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

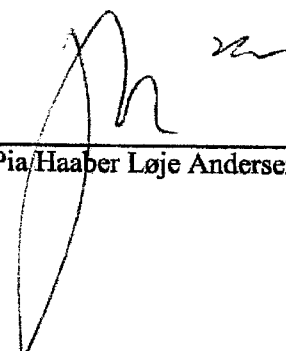
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansiellestilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

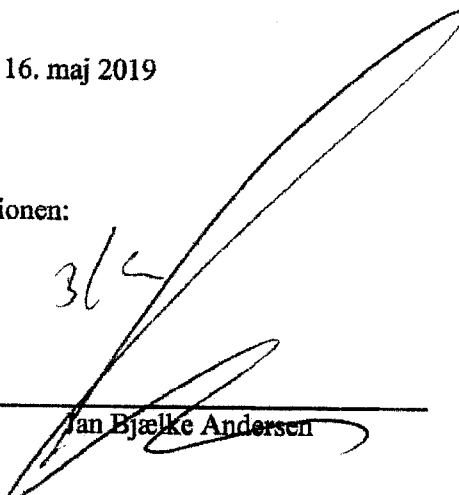
Birkerød, den 16. maj 2019

Direktionen:



---

Pia/Haaber Løje Andersen



---

Jan Bjælke Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## **Til kapitalejerne i PJNJCI holding ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PJNJCI Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen**

Selskabet har i løbet af regnskabsåret haft tilgodehavender hos et medlem af ledelsen, vi henviser til note. 3 i årsrapporten. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkosistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 16. maj 2019

### **Revisionsfirmaet Lars Jeppesen**

Registrerede Revisorer

CVR.nr.: 26 92 38 91



---

Lars Jeppesen

Registreret Revisor

MNE-nr. 2889

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er erhvervelse og besiddelse af kapitalandele i ander selskaber eller virksomheder, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke i regnskabsårets eller efter afslutning indtruffet væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PJNJCI Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 legeledes 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat består af sammentrækning af regnskabsposterne "Huslejeindtægter, driftsomkostninger ved udlejning, samt andre eksterne omkostninger".

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, m.v.

### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **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.



## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Kapitalandele med negativ egenkapital måles til 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtigelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Andre Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note		2017 <u>kr. 1.000</u>
	Bruttoresultat	-2.629      -5
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-36.169</u> <u>0</u>
	Resultat før finansielle poster	-38.798      -5
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1.151.287      1332
	Finansielle indtægter	22.389      155
	Finansielle omkostninger	<u>-213.010</u> <u>-1</u>
	Ordinært resultat før skat	921.868      1.481
	Skat af årets resultat	<u>0</u> <u>-33</u>
	Årets resultat	<u><u>921.868</u></u> <u><u>1.448</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	105.800      51
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.151.287      1.332
	Overført resultat	<u>-335.219</u> <u>65</u>
	Disponeret i alt	<u>921.868</u> <u>1448</u>

## Balance pr. 31. december 2018

### **Aktiver**

Note		2017
		kr. 1.000
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygninger	4.699.376
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.699.376</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.912.799
	Andre værdipapirer og kapitalandele	891.021
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.803.820</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.503.196</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	52.544
1	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0
	Tilgodehavender i alt	<u>52.544</u>
	Likvide beholdninger	135.885
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>188.429</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.691.625</u>
		<u>3.235</u>

## Balance pr. 31. december 2018

### **Passiver**

Note		2017 kr. 1.000
	<b>Egenkapital</b>	
	Virksomhedskapital	80.000
	Overkurs ved emission	4.400
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.870.599
	Overført overskud	2.003.778
	Udbytte for regnskabsåret	105.800
		<hr/>
	Egenkapital i alt	4.064.577
		<hr/>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til kreditinstitutter	3.182.632
		<hr/>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.182.632
		<hr/>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til kreditinstitutter	390.836
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.545
	Selskabsskat	33.035
	Anden gæld	15.000
		<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	444.416
		<hr/>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	3.627.048
		<hr/>
	<b>Passiver i alt</b>	7.691.625
		<hr/>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4	Eventualforpligtelser	

## Noter

2017  
kr. 1.000

<b>1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos direktør	0	36
Tilgodehavender hos ledelse i alt	<u>0</u>	<u>36</u>

Der har været tilgodehavender i løbet af regnskabsåret som er blevet forrentet med 10,05%

Tilgodehavendet er efterfølgende indfriet ved udlodning af udbytte.

### **2 Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld der forfalder til betaling efter mere end 5 år tkr. 1.777

### **3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.573 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.735 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 50 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for ejerforeningen Tranegården. Der er der stillet sikkerhed overfor banken for Best-AV A/S i form af tilbagetrædelseserklæring begrænset til 600 tkr.

### **4 Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser