

# PFJP Holding ApS

Nørre Voldgade 21 A, st. tv., 1358 København K  
CVR-nr. 38 64 65 08

## Årsrapport for regnskabsåret 16.05.17 - 31.12.17

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.05.18

Jan Hansen  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledespåtegning                             | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Resultatopgørelse                          | 8       |
| Balance                                    | 9       |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10      |
| Noter                                      | 11 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

PFJP Holding ApS  
Nørre Voldgade 21 A, st. tv.  
1358 København K  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 38 64 65 08  
Regnskabsår: 16.05 - 31.12  
1. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Jan Hansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

JCM Holding ApS, København K

---

**Dattervirksomhed**

---

Teglårdshave NewCo ApS, København

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 16.05.17 - 31.12.17 for PFJP Holding 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.05.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. maj 2018

**Direktionen**

Jan Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i PFJP Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFJP Holding ApS for regnskabsåret 16.05.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.05.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for 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 for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 24. maj 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16679

|   | 16.05.17         |
|---|------------------|
|   | 31.12.17         |
| Note  | DKK              |
| Andre eksterne omkostninger                             | -17.545          |
| <b>Bruttotab</b>  | <b>-17.545</b>   |
| 2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.234.909        |
| 3 Andre finansielle indtægter                           | 93.808           |
| 4 Andre finansielle omkostninger                        | -99.796          |
| <b>Resultat før skat</b>                                | <b>1.211.376</b> |
| Skat af årets resultat                                  | 5.177            |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>1.216.553</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |                  |
| Overført resultat                                       | 1.216.553        |
| <b>I alt</b>  | <b>1.216.553</b> |



| <b>AKTIVER</b>  |  | 31.12.17         |
|-----------------|--|------------------|
|                 |  | DKK              |
| Note            |  |                  |
| 5               | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder               | 2.884.909        |
|                 | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>                 | <b>2.884.909</b> |
|                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                             | <b>2.884.909</b> |
|                 | Udskudt skatteaktiv                                    | 5.177            |
|                 | Andre tilgodehavender                                  | 2.093.808        |
|                 | <b>Tilgodehavender i alt</b>                           | <b>2.098.985</b> |
|                 | <b>Likvide beholdninger</b>                            | <b>37.331</b>    |
|                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                         | <b>2.136.316</b> |
|                 | <b>Aktiver i alt</b>                                   | <b>5.021.225</b> |
| <br>            |  |                  |
| <b>PASSIVER</b> |  |                  |
|                 | Selskabskapital  | 50.001           |
|                 | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 1.234.909        |
|                 | Overført resultat                                      | -18.356          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>1.266.554</b> |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser               | 1.655.000        |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 2.099.671        |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>3.754.671</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>3.754.671</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>5.021.225</b> |
| 6               | Eventualforpligtelser                                  |                  |
| 7               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                  |                  |
| 8               | Nærtstående parter                                     |                  |

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 16.05.17 -<br>31.12.17 |                      |  |                      |                      |
| Indskudskapital i forbindelse med<br>stiftelse  | 50.001               | 0  | 0                    | 50.001               |
| Overførsler til/fra andre reserver              | 0                    | 1.234.909  | -1.234.909           | 0                    |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0  | 1.216.553            | 1.216.553            |
| Saldo pr. 31.12.17                              | 50.001               | 1.234.909  | -18.356              | 1.266.554            |

---

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at erhverve, eje og afhænde unoterede og noterede kapitalandele, ejendomsudvikling samt handel med fast ejendom og anden virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

16.05.17  
31.12.17  
DKK

---

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

|   |           |
|---|-----------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 1.554.909 |
| Afskrivning på goodwill                     | -320.000  |
| I alt                                       | 1.234.909 |

---

**3. Finansielle indtægter**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Renteindtægter i øvrigt | 93.808 |
|-------------------------|--------|

---

**4. Finansielle omkostninger**

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 99.671 |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 125    |
| I alt                            | 99.796 |

---

**5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

| Beløb i DKK  | Kapitalandele i<br>tilknyttede virksomheder |
|--|---|
| Tilgang i året   | 1.650.000                                   |
| Kostpris pr. 31.12.17  | 1.650.000                                   |
| Årets resultat fra kapitalandele                                     | 1.554.909                                   |
| Opskrivninger pr. 31.12.17   | 1.554.909                                   |
| Afskrivninger på goodwill  | -320.000                                    |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17                                   | -320.000                                    |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17                                   | 2.884.909                                   |
| I regskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.17 med                    | 1.280.000                                   |
| Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi | 1.600.000                                   |

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for lån på t.DKK 16.200 og t.DKK 2.000 i datterselskabet, Teglgårdshave NewCo ApS, pantsat anparterne i datterselskabet på t.DKK 50 til Teglgårdshave ApS.

Tilgodehavende hos Teglgårdshave ApS på t.DKK 2.093 er pantsat til JCM Holding ApS.

## 8. Nærtstående parter

| Bestemmende indflydelse      | Grundlag for indflydelse |
|------------------------------|--------------------------|
| JCM Holding ApS, København K | Stemmeandel 100%         |

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Goodwill indregnet under kapitalandele i dattervirksomheder afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 5 år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.