

---

# ***PJC Ejendomme, Hjallerup ApS***

Mejeriparken 64, 9320 Hjallerup

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 38 75 13 01

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/5 2018

Palle Jarne Clausen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PJC Ejendomme, Hjallerup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 24. maj 2018

## Direktion

Palle Jarne Clausen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PJC Ejendomme, Hjallerup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PJC Ejendomme, Hjallerup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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.

Aalborg, den 24. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Marianne Fog Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne21405

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PJC Ejendomme, Hjallerup ApS  
Mejeriparken 64  
9320 Hjallerup

CVR-nr.: 38 75 13 01  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Hjallerup

### Direktion

Palle Jarne Clausen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for PJC Ejendomme, Hjallerup ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 79.400, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 10.727.104.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.157.512</b>
Personaleomkostninger	1	-495.059
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-320.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>342.453</b>
Finansielle indtægter		121.030
Finansielle omkostninger	3	<u>-345.392</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.091</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-38.691</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>79.400</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>79.400</u>
	<b><u>79.400</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		19.680.000	20.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>19.680.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.680.000</b>	<b>20.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.500	0
Andre tilgodehavender		655.790	1.105.790
<b>Tilgodehavender</b>		<b>663.290</b>	<b>1.105.790</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.935.920</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.135.645</b>	<b>2.497.213</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.734.855</b>	<b>3.603.003</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.414.855</b>	<b>23.603.003</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		10.597.704	10.597.704
Overført resultat		79.400	0
<b>Egenkapital</b>		<b>10.727.104</b>	<b>10.647.704</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.909.000	2.931.315
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.909.000</b>	<b>2.931.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.359.857	7.775.074
Deposita		762.145	762.145
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.122.002</b>	<b>8.537.219</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	386.058	589.597
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		54.412	0
Anden gæld		216.279	897.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>656.749</b>	<b>1.486.765</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.778.751</b>	<b>10.023.984</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.414.855</b>	<b>23.603.003</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overkurs ved emission</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	10.597.704	0	10.647.704
Årets resultat	0	0	79.400	79.400
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>10.597.704</b>	<b>79.400</b>	<b>10.727.104</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017	
	DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger		491.651
Andre omkostninger til social sikring		3.408
		<u>495.059</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>		<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	320.000	0
	<u>320.000</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger		247.907
Kursreguleringer omkostninger		97.485
		<u>345.392</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat		61.006
Årets udskudte skat		-22.315
		<u>38.691</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>20.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>20.000.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	<u>320.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>320.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>19.680.000</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.130.950	6.604.020
Mellem 1 og 5 år	<u>1.228.907</u>	<u>1.171.054</u>
Langfristet del	8.359.857	7.775.074
Inden for 1 år	<u>386.058</u>	<u>589.597</u>
	<b><u>8.745.915</u></b>	<b><u>8.364.671</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>762.145</u>	<u>762.145</u>
Langfristet del	762.145	762.145
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>762.145</u></b>	<b><u>762.145</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>19.680.000</u>	<u>20.000.000</u>

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Clausen Holding, Hjallerup ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PJC Ejendomme, Hjallerup ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden fram til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger direkte forbundet med denne, som vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskat mv.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.