PMJ BYFORNYELSE AARHUS ApS

Årsrapport
1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

11/03/2015

Jørn Johansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PMJ BYFORNYELSE AARHUS ApS Brammersgade 41 8000 Aarhus C	
	e-mailadresse:	jorn.f.johansen@gmail.com
	CVR-nr:	34722552
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
Revisor	RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark	
	CVR-nr:	31574994
	P-enhed:	1014531323

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2014 for PMJ Byfornyelse Aarhus 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 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014

Ledelsen anser fortsat betingelserne i årsregnskabsloven omkring fravalg af revision for opfyldt, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet uden revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23/02/2015

Direktion

Jørn Frøsig Johansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PMJ Byforyelse Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PMJ Byfornyelse Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 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 revisorers Etiske 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.

Risskov, 23/02/2015

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, køb, salg og udlejning af ejendomme samt projektudvikling af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har aktiveret et udskudt skatteaktiv på 247.785 kr. Indregning og måling af dette skatteaktiv er baseret på ledelsens vurdering af selskabets forventede skattemæssige indtjening indenfor de næste 1-5 år. I sin vurdering af skatteaktivet har ledelsen bl.a. inddraget estimater af indtjeningen for de kommende år samt mulighederne for skatteplanlægning mv. I forlængelse heraf er det ledelsens vurdering, at skatteaktivet vil kunne realiseres inden for en tidsorisont på maksimalt 5 år. Da værdien er det udskudte skatteaktiv baserer sig på forventninger til fremtiden samt forudsatte begivenheder, er der dog usikkerhed omkring værdien af aktivet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Selskabskapitalen forventes retableret via selskabets fremtidige drift, idet der forventes positive resultater fremadrettet.

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at stille det fornødne kapitalberedskab til rådighed til finansiering af driften og nødvendige investeringer mindst 12 måneder frem fra regnskabsafslutningstidspunktet. Tilsagn fra pengeinstitut er givet under forudsætning af, at selskabet kan opretholde nuværende gældsserveringsevne, hvilket er ledelsens forventning. Selskabets ledelse har endvidere tilkendegivet at yde nødvendigt lån, via mellemregning, til finansiering af driften og nødvendige investeringer mindst 12 måneder frem fra regnskabsafslutningstidspunktet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste består af nettoomsætning fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger. Nettoomsætningen omfatter udlejning af selskabets investeringsejendomme. Lejeindtægten er periodiseret i overensstemmelse med selskabets regnskabsår. Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, befordring, administration mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og sociale bidrag vedrørende selskabets personale samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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.

Balance

Investeringsejendomme
Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning til en værdi der er mindre end kostprisen, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt omkostning med bruttobeløbet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under ”Avance/tab ved salg af ejendomme”.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat
Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med moderselskabet JJ75 Holding ApS. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet JJ75 Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til 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.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014-2016. 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
Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2012/13 kr.
Bruttoresultat		**-191.795**	**122.100**
Personaleomkostninger	1	-60.655	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-772.627	0
Resultat af ordinær primær drift		**-1.025.077**	**122.100**
Øvrige finansielle omkostninger		-96.814	-130.486
Ordinært resultat før skat		**-1.121.891**	**-8.386**
Ekstraordinært resultat før skat		**-1.121.891**	**-8.386**
Skat af årets resultat	3	245.731	2.055
Årets resultat		**-876.160**	**-6.331**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-876.160	-6.331
I alt		**-876.160**	**-6.331**

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014	2012/13
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.870.281	4.810.881
Materielle anlægsaktiver i alt		**2.870.281**	**4.810.881**
Anlægsaktiver i alt		**2.870.281**	**4.810.881**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.292	0
Udskudte skatteaktiver		247.785	2.055
Tilgodehavende skat		282.606	0
Periodeafgrænsningsposter		0	4.598
Tilgodehavender i alt		**539.683**	**6.653**
Likvide beholdninger		223.344	618.196
Omsætningsaktiver i alt		**763.027**	**624.849**
Aktiver i alt		**3.633.308**	**5.435.730**

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014	2012/13
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	80.001	80.001
Overført resultat		-882.492	-6.331
Egenkapital i alt	**5**	**-802.491**	**73.670**
Gæld til banker		2.190.843	3.900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**2.190.843**	**3.900.000**
Gæld til banker		0	580.365
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.680	0
Anden gæld		2.185.276	881.695
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**2.244.956**	**1.462.060**
Gældsforpligtelser i alt		**4.435.799**	**5.362.060**
Passiver i alt		**3.633.308**	**5.435.730**

Noter

1. Personaleomkostninger

	2014 kr.	2012/13 kr.
Løn og gager	60.000	0
Øvrige personaleomkostninger	655	0
	60.655	0

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2014 kr.	2012/13 kr.
Tab ved salg af ejendomme	772.627	0
	772.627	0

3. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2012/13 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-245.731	-2.055
	-245.731	-2.055

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80.001 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen siden selskabets stiftelse den 12. oktober 2012.

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo stiftelse	80.001	-6.331	73.670
Årets resultat	0	-876.160	-876.160
Egenkapital ultimo	**80.001**	**-882.492**	**-802.491**

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Selskabskapitalen forventes retableret via selskabets fremtidige drift, idet der forventes positive resultater fremadrettet.

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at stille det fornødne kapitalberedskab til rådighed til finansiering af driften og nødvendige investeringer mindst 12 måneder frem fra regnskabsafslutningstidspunktet. Tilsagn fra pengeinstitut er givet under forudsætning af, at selskabet kan opretholde nuværende gældsserveringsevne, hvilket er ledelsens forventning. Selskabets ledelse har endvidere tilkendegivet at yde nødvendigt lån, via mellemregning, til finansiering af driften og nødvendige investeringer mindst 12 måneder frem fra regnskabsafslutningstidspunktet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har aktiveret et udskudt skatteaktiv på 247.785 kr. Indregning og måling af dette skatteaktiv er baseret på ledelsens vurdering af selskabets forventede skattemæssige indtjening indenfor de næste 1-5 år. I sin vurdering af skatteaktivet har ledelsen bl.a. inddraget estimater af indtjeningen for de kommende år samt mulighederne for skatteplanlægning mv. I forlængelse heraf er det ledelsens vurdering, at skatteaktivet vil kunne realiseres inden for en tidshorisont på maksimalt 5 år. Da værdien er det udskudte skatteaktiv baserer sig på forventninger til fremtiden samt forudsatte begivenheder, er der dog usikkerhed omkring værdien af aktivet.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JJ75 Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvide midler er der deponeret 200.000 kr. til sikkerhed for entreprenør Børge Jacobsen A/S.

Handelsbanken har taget transport og indtrædningsret i entreprisekontrakt mellem selskabet og entreprenør Børge Jacobsen A/S samt i tilhørende garanti fra entreprenøren.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Jørn Frøsig Johansen, 8000 Aarhus C.