PMJ BYFORNYELSE AARHUS ApS

Årsrapport
12. oktober 2012 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

11/04/2014

Jørn Frøsig Johansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 9
Balance 10
Noter 12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PMJ BYFORNYELSE AARHUS ApS Skovdalsvej 2A 8260 Viby J	
	e-mailadresse:	jorn.f.johansen@gmail.com
	CVR-nr:	34722552
	Regnskabsår:	12/10/2012 - 31/12/2013
Revisor	RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov	
	CVR-nr:	31574994

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 12. oktober 2012 – 31. december 2013 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 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. oktober 2012 – 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26/03/2014

Direktion

Jørn Frøsig Johansen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2014 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i PMJ BYFORNYELSE AARHUS ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PMJ BYFORNYELSE AARHUS ApS for regnskabsåret 12. oktober 2012 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. oktober 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 26/03/2014

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

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 invesdteringsejendomejendom. Lejeindtægten er periodiseret i overensstemmelse med selskabets regnskabsår. Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedr. drift af investerings-ejendommen. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 ved køb og 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
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.
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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

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

Resultatopgørelse 12. okt 2012 - 31. dec 2013

	Note	2012/13
		kr.
Bruttoresultat		**122.100**
Resultat af ordinær primær drift		**122.100**
Øvrige finansielle omkostninger		-130.486
Ordinært resultat før skat		**-8.386**
Ekstraordinært resultat før skat		**-8.386**
Skat af årets resultat	**1**	2.055
Årets resultat		**-6.331**
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-6.331
I alt		**-6.331**

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2012/13
		kr.
Investeringsejendomme		4.810.881
Materielle anlægsaktiver i alt		**4.810.881**
Anlægsaktiver i alt		**4.810.881**
Udskudte skatteaktiver		2.055
Periodeafgrænsningsposter		4.598
Tilgodehavender i alt		**6.653**
Likvide beholdninger		618.196
Omsætningsaktiver i alt		**624.849**
AKTIVER I ALT		**5.435.730**

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2012/13
		kr.
Registreret kapital mv.	2	80.001
Overført resultat		-6.331
Egenkapital i alt	**3**	**73.670**
Gæld til realkreditinstitutter		3.900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**3.900.000**
Gæld til banker		580.365
Anden gæld		881.695
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**1.462.060**
Gældsforpligtelser i alt		**5.362.060**
PASSIVER I ALT		**5.435.730**

Noter

1. Skat af årets resultat

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

2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80.001 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

3. Egenkapital i alt

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

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Handelsbanken har sikkerhed i ejerpantebrev nom. 3.900.000 kr. med pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 4.810.881 kr. pr. 31. december 2013.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Jørn Frøsig Johansen, 8260 Viby J
J. Blach Petersen Business Development A/S, 8000 Aarhus C
Søren Michelsen, 8230 Åbyhøj