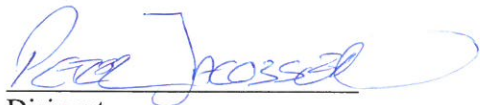


**PJ Ejendomme Viborg ApS  
Petersmindevej 2  
8800 Viborg**

**CVR-nr: 32 56 52 39**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/15 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for PJ Ejendomme Viborg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31/5 2016

### Direktion



Peter Kjær Jacobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i PJ Ejendomme Viborg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PJ Ejendomme Viborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 revisors 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.

Viborg, den 31/15 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119



Henriette Dahl  
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

PJ Ejendomme Viborg ApS  
Petersmindevej 2  
8800 Viborg

Telefon: 40 31 32 65

E-mail: [pj@ronp.dk](mailto:pj@ronp.dk)

CVR-nr.: 32 56 52 39

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Kjær Jacobsen

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for PJ Ejendomme Viborg ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer, at retablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed samt at ejendommen sælges eller udlejes på tilfredsstillende vilkår.

Ovennævnte punkter er ikke endelig afklaret på tidspunktet for afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	15 mill

#### Tilgodehavender

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

#### Selskabsskat 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.

#### Gældsforpligtelser

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>209.728</b>	<b>585.705</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-10.367	-10.367
Nedskrivninger omsætningsaktiver.....	107.090	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>306.451</b>	<b>575.338</b>
Andre finansielle indtægter.....	3.005	0
Andre finansielle omkostninger.....	-538.605	-408.448
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-229.149</b>	<b>166.890</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-229.149</b>	<b>166.890</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-229.149	166.890
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-229.149</b>	<b>166.890</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger .....	15.456.154	15.466.521
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>15.456.154</b>	<b>15.466.521</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>15.456.154</b>	<b>15.466.521</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	83.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	12.910
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>96.660</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>4.066</b>	<b>325</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>4.066</b>	<b>96.985</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>15.460.220</b>	<b>15.563.506</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	879.299	879.299
Overført resultat.....	-2.608.364	-2.379.215
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-1.604.065</b>	<b>-1.374.916</b>
Prioritetsgæld.....	9.124.180	9.250.410
Kreditinstitutter.....	6.527.053	6.527.053
Deposita .....	124.800	124.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.776.033</b>	<b>15.902.263</b>
Kreditinstitutter.....	938.921	913.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	60.410	60.410
Anden gæld.....	276.921	37.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.288.252</b>	<b>1.036.159</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>17.064.285</b>	<b>16.938.422</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.460.220</b>	<b>15.563.506</b>

- 2 Eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2015

2014

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed samt at ejendommen sælges eller udlejes på tilfredsstillende vilkår.

Ovennævnte punkter er ikke endelig afklaret på tidspunktet for afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling.

**2 Eventualposter mv.**

Selskabet kautionerer for Falkevej 9 ApS' samt Peter Jacobsen Viborg Holding ApS' samlede gæld til Sparekassen Kronjylland.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Realkreditlån til rest kr. 9.250.410 samt ejerpantebrev, kr. 11.000.000 i grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 15.466.521.