

# **PMJ BYFORNYELSE AARHUS ApS**

Brammersgade 41  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/05/2016**

**Jørn Frøsig Johansen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** PMJ BYFORNYELSE AARHUS ApS  
Brammersgade 41  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 34722552  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov  
DK Danmark  
CVR-nr: 31574994  
P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12/05/2016

**Direktion**

Jørn Frøsig Johansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i PMJ Byfornyelse Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PMJ Byfornyelse Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 – 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.

Risskov, 12/05/2016

Tore Christensen  
Statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets 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 fortjeneste ved salg af ejendomme samt udlejning af selskabets investeringsejendom. 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

### Investeringsjendomme

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 investeringsejendommens 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.

### 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 gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014-2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og sattesatser, 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.278.968</b>	<b>-191.794</b>
Personaleomkostninger .....	1	-60.086	-60.655
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-772.627
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.218.882</b>	<b>-1.025.077</b>
Andre finansielle indtægter .....		3.531	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-191.412	-96.814
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.031.001</b>	<b>-1.121.891</b>
Skat af årets resultat .....	2	-461.474	245.731
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.569.527</b>	<b>-876.160</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.569.527	-876.160
<b>I alt .....</b>		<b>1.569.527</b>	<b>-876.160</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		10.484.277	2.870.281
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.484.277</b>	<b>2.870.281</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.484.277</b>	<b>2.870.281</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	9.292
Udskudte skatteaktiver .....		16.117	247.785
Andre tilgodehavender .....		143.052	282.606
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>159.169</b>	<b>539.683</b>
Likvide beholdninger .....		15.700	223.344
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>174.869</b>	<b>763.027</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.659.146</b>	<b>3.633.308</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.001	80.001
Overført resultat .....		687.035	-882.492
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>767.036</b>	<b>-802.491</b>
Gæld til banker .....		7.948.000	2.190.843
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>7.948.000</b>	<b>2.190.843</b>
Gæld til banker .....		468.806	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		52.737	59.680
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		453.809	0
Skyldig selskabsskat .....		229.807	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		738.951	2.185.276
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.944.110</b>	<b>2.244.956</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.892.110</b>	<b>4.435.799</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.659.146</b>	<b>3.633.308</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2014 kr.	2014 kr.
Løn og gager	60.000	60.000
Øvrige personaleomkostninger	86	655
	<u>60.086</u>	<u>60.655</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	229.807	0
Ændring af udskudt skat	231.668	-245.731
	<u>461.474</u>	<u>-245.731</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.948.000	0	7.948.000	7.371.535
	<u>7.948.000</u>	<u>0</u>	<u>7.948.000</u>	<u>7.371.535</u>

## 4. 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.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Pantsætninger

Lån hos Handelsbanken, 7.948.000 kr. er sikret ved pantebrev, stort 7.948.000 kr., i selskabets ejendom Fynsgade 15, Aarhus.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom udgør 10.484.277 kr. pr. 31. december 2015.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor Handelsbanken er udstedt ejerpantebrev, stort 1.500.000 kr., med pant i selskabets ejendom Fynsgade 15, Aarhus.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom udgør 10.484.277 kr. pr. 31. december 2015.

## 6. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

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

JJ75 Holding ApS, Brammersgade 41, 2., 8000 Aarhus C.