
***Projektselskabet
Valdemarshaab 12-14 ApS***
Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 32 08 58 22

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 10/09 2013

Hans Ladekjær Jeppesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 4

Balance 30. april 5

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 for Projektselskabet Valdemarshaab 12-14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2012/13.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 10. september 2013

Direktion

Jan Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Projektselskabet Valdemarshaab 12-14 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Valdemarshaab 12-14 ApS for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 10. september 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Hall

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Projektselskabet Valdemarshaab 12-14 ApS
c/o Gråkjær A/S
Fabersvej 15
7500 Holstebro

Telefon: 96 13 55 55

Telefax: 97 13 55 51

E-mail: graakjaer@graakjaer.dk

CVR-nr.: 32 08 58 22

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Stiftet: 27. marts 2009

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: Holstebro

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudvikling af projekter til videresalg.

Direktion

Jan Larsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
Postboks 160
6900 Skjern

Advokat

Advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius
Bredgade 46
6900 Skjern

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for Gråkjær A/S, Holstebro, CVR-nr. 19 30 04 04.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Andre eksterne omkostninger		-162.145	-165.264
Bruttoresultat		-162.145	-165.264
Finansielle omkostninger	1	-116.685	-82.345
Resultat før skat		-278.830	-247.609
Skat af årets resultat	2	69.672	61.903
Årets resultat		-209.158	-185.706

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-209.158	-185.706
		-209.158	-185.706

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Ejendomme til videresalg		3.000.000	3.000.000
Udskudt skatteaktiv	4	126.931	109.259
Periodeafgrænsningsposter		26.104	18.308
Tilgodehavender		153.035	127.567
Omsætningsaktiver		3.153.035	3.127.567
Aktiver		3.153.035	3.127.567

Balance 30. april

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-717.858	-508.700
Egenkapital	3	-592.858	-383.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.631	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.739.262	3.505.017
Kortfristede gældsforpligtelser		3.745.893	3.511.267
Gældsforpligtelser		3.745.893	3.511.267
Passiver		3.153.035	3.127.567
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Årets resultat		-209.158	-185.706
Reguleringer	7	47.013	20.442
Ændring i driftskapital	8	-7.415	250
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-169.560	-165.014
Renteudbetalinger og lignende		-116.685	-82.345
Pengestrømme fra ordinær drift		-286.245	-247.359
Betalt selskabsskat		52.000	1.790
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-234.245	-245.569
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		234.245	245.569
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		234.245	245.569
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. maj		0	0
Likvider 30. april		0	0

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	
	DKK	DKK	
1 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	116.685	82.345	
	116.685	82.345	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	0	
Årets udskudte skat	-69.672	-60.113	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-52.000	0	
Regulering af udskudt skat tidligere år	52.000	-1.790	
	-69.672	-61.903	
3 Egenkapital			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	-508.700	-383.700
Årets resultat	0	-209.158	-209.158
Egenkapital 30. april	125.000	-717.858	-592.858

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
4 Hensættelse til udskudt skat		
Periodeafgrænsningsposter	6.526	4.577
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-133.457	-113.836
Overført til udskudt skatteaktiv	126.931	109.259
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	126.931	109.259
Regnskabsmæssig værdi	<u>126.931</u>	<u>109.259</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. april 2013.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Gråkjær Ejendomme A/S, Holstebro

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	116.685	82.345
Skat af årets resultat	<u>-69.672</u>	<u>-61.903</u>
	<u>47.013</u>	<u>20.442</u>
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-7.796	0
Ændring i leverandører m.v.	<u>381</u>	<u>250</u>
	<u>-7.415</u>	<u>250</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Projektselskabet Valdemarshaab 12-14 ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JRG Invest ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme til videresalg opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter samt kontingenter til grundejerforening.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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.

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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af likvide beholdninger under omsætningsaktiver.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.