

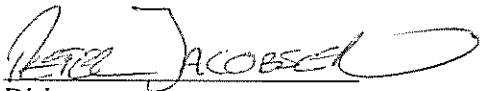
**PJ Ejendomme Viborg ApS  
Petersmindevej 2  
8800 Viborg**

**CVR-nummer: 32565239**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2012 til 31. december 2012**

*Opstillet uden revision eller review*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/6 2013



Dirigent  
Peter Kjær Jacobsen



Supporting  
**Women Entrepreneurs**

European Commission  
Enterprise and Industry

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. juni 2013

**Direktion**

  
Peter Kjær Jacobsen

**Til ledelsen af PJ Ejendomme Viborg ApS**


På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse, har vi opstillet årsregnskabet for PJ Ejendomme Viborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt og udført vort arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Viborg, den 24. juni 2013

**Revisionsfirmaet Revicon Viborg A/S**

  
Henriette Dahl  
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

PJ Ejendomme Viborg ApS  
Petersmindevej 2  
8800 Viborg

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.

## GENERELT

Årsregnskabet for PJ Ejendomme Viborg ApS for 2012 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.

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.

## 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.

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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **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 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 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 25%.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er medtaget til den nominelle restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld måles til restgælden på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2012 til 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>301.387</b>	<b>992.405</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-10.367	-10.367
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>291.020</b>	<b>982.038</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-882.946	-940.798
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>	<b>-591.926</b>	<b>41.240</b>
Ekstraordinære poster.....	-2.682.674	-2.864.945
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-3.274.600</b>	<b>-2.823.705</b>
2 Skat af årets resultat.....	782.826	656.276
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-2.491.774</b>	<b>-2.167.429</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-2.491.774	-2.167.429
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-2.491.774</b>	<b>-2.167.429</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011
Grunde og bygninger .....	15.487.255	15.497.622
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>15.487.255</b>	<b>15.497.622</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>15.487.255</b>	<b>15.497.622</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	2.666.639
Andre tilgodehavender .....	0	82.187
Periodeafgrænsningsposter.....	0	38.500
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>2.787.326</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>2.787.326</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>15.487.255</b>	<b>18.284.948</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

## PASSIVER

	2012	2011
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	879.299	879.299
Overført resultat.....	-2.093.781	397.992
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-1.089.482</b>	<b>1.402.291</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	782.826
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>782.826</b>
Prioritetsgæld.....	9.082.052	9.492.467
Kreditinstitutter .....	6.398.995	5.416.858
Deposita.....	57.800	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>15.538.847</b>	<b>14.909.325</b>
Kreditinstitutter .....	723.215	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	219.912	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	64.161	1.165.506
Anden gæld.....	30.602	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.037.890</b>	<b>1.190.506</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>16.576.737</b>	<b>16.099.831</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.487.255</b>	<b>18.284.948</b>

3 Eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

2012

2011

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

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

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat.....	0	-82.187
Regulering af udskudt skat.....	-782.826	-574.089
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>-782.826</b>	<b>-656.276</b>

**3 Eventualposter mv.**

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

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev, kr. 11.000.000 i grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 15.497.622.