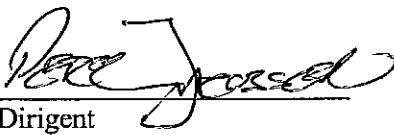


**PJ Ejendomme Viborg ApS
Petersmindevej 2
8800 Viborg**

CVR-nummer: 32565239

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2013 til 31. december 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. maj 2014



Dirigent
Peter Kjær Jacobsen



Supporting
Women Entrepreneurs

 European Commission
Enterprise and Industry

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. maj 2014

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Kjær Jacobsen', written over a large, faint circular stamp or watermark.

Peter Kjær Jacobsen

Til den daglige ledelse i PJ Ejendomme Viborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PJ Ejendomme Viborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013 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 22. maj 2014

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 2013 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 posterings 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. 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 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.

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 - 31. DECEMBER 2013

	2013	2012
BRUTTOFORTJENESTE	203.866	301.388
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-10.367	-10.367
DRIFTSRESULTAT	193.499	291.021
Andre finansielle indtægter.....	150.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	-795.822	-882.947
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	-452.323	-591.926
Ekstraordinære poster	0	-2.682.674
RESULTAT FØR SKAT	-452.323	-3.274.600
2 Skat af årets resultat.....	0	782.826
ÅRETS RESULTAT	-452.323	-2.491.774
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-452.323	-2.491.774
DISPONERET I ALT	-452.323	-2.491.774

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER

	2013	2012
Grunde og bygninger	15.476.888	15.487.255
Materielle anlægsaktiver	15.476.888	15.487.255
ANLÆGSAKTIVER	15.476.888	15.487.255
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.625	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavender	40.625	0
Likvide beholdninger	340	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	40.965	0
AKTIVER	15.517.853	15.487.255

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

PASSIVER

	2013	2012
Selskabskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	879.299	879.299
Overført resultat.....	-2.546.105	-2.093.781
EGENKAPITAL.....	-1.541.806	-1.089.482
Prioritetsgæld.....	9.377.268	9.082.052
Kreditinstitutter.....	6.527.056	6.398.995
Deposita.....	124.800	57.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	16.029.124	15.538.847
Kreditinstitutter.....	817.322	723.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	38.750	219.912
Gæld til tilknyttede virksomheder	64.162	64.161
Anden gæld.....	110.301	30.602
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.030.535	1.037.890
GÆLDSFORPLIGTELSE	17.059.659	16.576.737
PASSIVER	15.517.853	15.487.255

3 Eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2013

2012

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 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	0	-782.826
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	0	-782.826
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3 Eventualposter mv.

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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditlån til rest kr. 9.377.268 samt ejerpantebrev, kr. 11.000.000 i grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 15.476.888.