



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PKH EJENDOMME A/S**  
**VEJLEVEJ 160, 8700 HORSENS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. marts 2016

---

Bjarne Strikert

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PKH Ejendomme A/S Vejlevej 160 8700 Horsens
	CVR-nr.: 25 26 01 20 Stiftet: 20. marts 2000 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bjarne Strikert, Formand Per Kirkegaard Hansen Nikolaj Kirkegaard Hansen Niels Rønnebeck
<b>Direktion</b>	Per Kirkegaard Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Søndergade 18-20 8700 Horsens
	Nykredit Realkredit A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V.
<b>Advokat</b>	Strikert Advokatfirma Marselisborg Havnevej 36 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for PKH Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. februar 2016

Direktion

---

Per Kirkegaard Hansen

Bestyrelse

---

Bjarne Strikert  
Formand

---

Per Kirkegaard Hansen

---

Nikolaj Kirkegaard Hansen

---

Niels Rønnebeck

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i PKH Ejendomme A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for PKH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 17. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret afhændet en af de udlejede ejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PKH Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som udgøres af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen for den periode som vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, ændring i finansielle instrumenter der skal driftsføres, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	5-25 år	40-45%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.777.874</b>	<b>3.018.339</b>
Af- og nedskrivninger.....		-988.271	-1.238.808
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.789.603</b>	<b>1.779.531</b>
Renteindtægter.....	1	595.271	269.368
Renteudgifter.....	2	-1.067.725	-1.194.173
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.317.149</b>	<b>854.726</b>
Skat af årets resultat.....	3	-144.485	-201.726
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.172.664</b>	<b>653.000</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		3.500.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-327.336	653.000
<b>I ALT</b> .....		<b>3.172.664</b>	<b>653.000</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		24.604.987	40.201.125
Materielle anlægsaktiver.....	4	24.604.987	40.201.125
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.604.987</b>	<b>40.201.125</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.380.629	1.298.985
Andre tilgodehavender.....		32.949	32.949
Tilgodehavender.....		5.413.578	1.331.934
Likvider.....		1.884	1.662
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.415.462</b>	<b>1.333.596</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.020.449</b>	<b>41.534.721</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.504.225	1.504.225
Reserve for opskrivninger.....		0	5.948.878
Overført overskud.....		7.652.054	2.030.512
Forslag til udbytte.....		3.500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>12.656.279</b>	<b>9.483.615</b>
Udskudt skat.....		2.231.618	4.548.617
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.231.618</b>	<b>4.548.617</b>
Prioritetsgæld.....		9.414.294	14.843.725
Dagsværdi af swaps.....		1.475.350	1.955.798
Anden gæld.....		100.250	100.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	6	<b>10.989.894</b>	<b>16.899.773</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.168.533	1.674.059
Gæld til pengeinstitutter.....		366.823	8.565.369
Selskabsskat.....		2.461.484	49.931
Anden gæld.....		145.818	313.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.142.658</b>	<b>10.602.716</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>15.132.552</b>	<b>27.502.489</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.020.449</b>	<b>41.534.721</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Renteindtægter</b>			<b>1</b>
Renter tilknyttede virksomheder .....	121.414	138.393	
Finansielle indtægter i øvrigt .....	473.857	130.975	
	<b>595.271</b>	<b>269.368</b>	
<b>Renteudgifter</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt .....	1.067.725	1.194.173	
	<b>1.067.725</b>	<b>1.194.173</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	2.461.484	134.316	
Regulering af udskudt skat .....	-2.316.999	67.410	
	<b>144.485</b>	<b>201.726</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015 .....	41.115.985	119.100	
Tilgang .....	50.000	0	
Afgang .....	-12.164.721	0	
<b>Kostpris 31. december 2015 .....</b>	<b>29.001.264</b>	<b>119.100</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015 .....	7.626.767	0	
Opskrivninger solgte aktiver .....	-7.626.767	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2015 .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 .....	8.541.626	119.100	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver .....	-5.133.619	0	
Årets afskrivninger .....	988.270	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015 .....</b>	<b>4.396.277</b>	<b>119.100</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>	<b>24.604.987</b>	<b>0</b>	

## NOTER

## Note

## Egenkapital

5

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.504.225	5.948.878	2.030.512	0	9.483.615
Overførsel til/fra andre poster..		-5.948.878	5.948.878		
Forslag til årets resultatdisponering.....			-327.336	3.500.000	3.172.664
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>1.504.225</b>	<b>0</b>	<b>7.652.054</b>	<b>3.500.000</b>	<b>12.656.279</b>

2015  
kr.

Aktiekapital 1. januar 2004.....	500.000
17. juli 2007, kapitaludvidelse spaltning .....	100.000
01. januar 2012, fusion.....	904.225

**Aktiekapital 31. december 2015..... 1.504.225**

## Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 1.504 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.504.000	1.504.000
	<b>1.504.000</b>	<b>1.504.000</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	16.048.032	10.110.318	1.204.307	6.622.034
Dagsværdi af swaps.....	2.425.550	1.947.859	472.509	334.280
Anden gæld.....	0	100.250	0	0
	<b>18.473.582</b>	<b>12.158.427</b>	<b>1.676.816</b>	<b>6.956.314</b>

## Eventualposter mv.

7

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab PKH Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for engagement med pengeinstitut i selskaberne RAF Motors A/S og PKH Holding ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.110 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24.605 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank er deponeret saldo på sikringskonto 2 tkr.

**Ejerforhold****9**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:  
PKH Holding ApS  
Allen 49  
8660 Skanderborg