

**PE Ejendomme ApS**  
Industriparken 16, 6880 Tarm

**CVR-nr. 29 92 96 10**

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018

---

**Poul Erik Dokkedal**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for PE Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tarm, den 16. maj 2018

### **Direktion**

Poul Erik Dokkedal

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i PE Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skjern, den 16. maj 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**John Andersen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27779

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PE Ejendomme ApS Industriparken 16 6880 Tarm  Telefon: 97 37 13 15  CVR-nr.: 29 92 96 10 Stiftet: 4. oktober 2006 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Poul Erik Dokkedal
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Modervirksomhed</b>	PE Holding, Hemmet ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af import og salg af maskiner til industrien. For det kommende regnskabsår og fremefter vil selskabets aktivitet bestå i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har været uden reel aktivitet i 2017, men har pr. 31. december 2017 overtaget en række ejendomme med dertilhørende realkreditlån. Den resterende betaling for overdragelsen er sket via sælgerfinansiering.

Selskabet skal som en naturlig følge heraf fremadrettet beskæftige sig med udlejning af disse ejendomme. Udlejningen vil ske til tilknyttede virksomheder såvel som til tredjemand.

Ved regnskabsaflæggelsen er skøderne på de overtagne grunde og bygninger endnu ikke tinglyst med PE Ejendomme ApS som ejer. Der er lavet én samlet aftale vedrørende de overtagne grunde og bygninger, og ledelsen forventer at tinglysning af alle de omhandlede ejendomme vil ske snarest. De overtagne grunde og bygninger er optaget i balancen for PE Ejendomme ApS pr. 31. december 2017 i overensstemmelse med overdragelsesaftalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PE Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

#### Egenkapital

##### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PE Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-5.975</b>	<b>-5.980</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.490	3.572
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.485</b>	<b>-2.408</b>
1 Skat af årets resultat	547	2.136
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.938</b>	<b>-272</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.938	-272
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.938</b>	<b>-272</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>25.668.661</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.668.661</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.668.661</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	90.059
	Udskudte skatteaktiver	0	2.136
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>2.683</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.683</u>	<u>92.195</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.604</u>	<u>2.954</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.287</u></b>	<b><u>95.149</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.673.948</u></b>	<b><u>95.149</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-35.789	-33.851
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>89.211</u></b>	<b><u>91.149</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	11.728.199	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.728.199</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.174.109	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	4.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.351.586	0
	Anden gæld	1.326.843	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.856.538</u>	<u>4.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.584.737</u></b>	<b><u>4.000</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.673.948</u></b>	<b><u>95.149</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>8</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.683	0
Regulering af udskudt skat	2.136	-2.136
	<b>-547</b>	<b>-2.136</b>
	31/12 2017	31/12 2016
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	25.668.661	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>25.668.661</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	0	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.668.661</b>	<b>0</b>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-33.851	-33.579
Årets overførte overskud eller underskud	-1.938	-272
	<b>-35.789</b>	<b>-33.851</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.902.308	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.174.109	0
	<b>11.728.199</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.967.534	0

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.902 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 24.723 t.kr.

Der er endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt 6.550 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 18.324 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P E Holding, Hemmet ApS, CVR-nr. 27452337 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede hæftelse for selskabsskatten fremgår af regnskabet for administrationsselskabet.

### 8. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

P E Holding, Hemmet ApS  
Industriparken 16  
6880 Tarm  
Danmark

Modervirksomhed

Hovedanpartshaver i P E Holding, Hemmet ApS:

Poul Erik Dokkedal,  
Marszalka J. Pilsudskiego 11  
74-400 Debno  
Polen

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for P E Holding, Hemmet ApS, Industriparken 16, 6880 Tarm. CVR-nr. 27 45 23 57