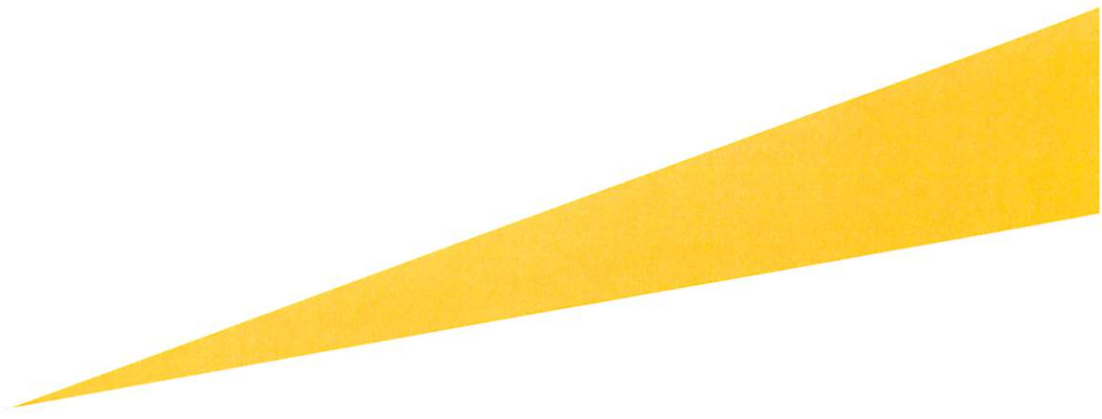
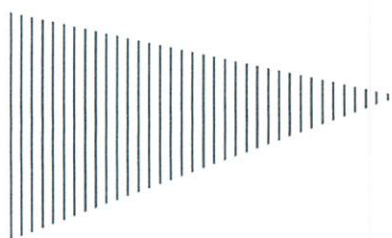


# PEH 1 ApS

Mølbakvej 12 - 14, 8520 Lystrup


CVR-nr. 35 81 61 35



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. juni 2016

Som dirigent:



.....  
Dan Ringsted Jacobsen



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PEH 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 10. juni 2016  
Direktion:



Dan Ringsted Jacobsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PEH 1 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PEH 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen 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 10. juni 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	PEH 1 ApS
Adresse, postnr., by	Mølbakvej 12 - 14, 8520 Lystrup
CVR-nr.	35 81 61 35
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Dan Ringsted Jacobsen, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber m.m.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi af selskabets ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler. Selskabets ejendomme er købt i indeværende regnskabsår, og der er ikke foretaget en værdiregulering af selskabets ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udviser et overskud før skat.

Selskabet forventer en positiv drift for 2016.

Ledelsen forventer, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften i 2016.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	719.100	546.686
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-27.464
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>719.100</b>	<b>519.222</b>
2	Finansielle indtægter	747	258
3	Finansielle omkostninger	-529.114	-433.689
	<b>Resultat før skat</b>	<b>190.733</b>	<b>85.791</b>
4	Skat af årets resultat	-51.314	-26.213
	<b>Årets resultat</b>	<b>139.419</b>	<b>59.578</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	139.419	59.578
		<b>139.419</b>	<b>59.578</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	20.367.660	20.367.660
		<u>20.367.660</u>	<u>20.367.660</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.367.660</u>	<u>20.367.660</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.977	0
	Andre tilgodehavender	57.296	147.468
		<u>72.273</u>	<u>147.468</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.921</u>	<u>19.866</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>79.194</u>	<u>167.334</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>20.446.854</u>	<u>20.534.994</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	198.997	59.578
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>248.997</u>	<u>109.578</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	35.847	17.924
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>35.847</u>	<u>17.924</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.096.442	0
		<u>12.096.442</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	523.039	0
	Gæld til realkreditinstitutter	7.205.440	20.083.751
	Ansvarlig lånekapital	0	60.604
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.033	0
	Skyldig selskabsskat	33.893	8.289
	Skyldig sambeskatningsbidrag	7.787	0
	Anden gæld	293.376	243.458
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.390
		<u>8.065.568</u>	<u>20.407.492</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>20.162.010</u>	<u>20.407.492</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>20.446.854</u>	<u>20.534.994</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Sikkerhedsstillelser  
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	59.578	109.578
Årets resultat	0	139.419	139.419
Egenkapital 31. december 2015	50.000	198.997	248.997

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PEH 1 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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 enkel regnskabspost nedenfor.

Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkast-baseret model (normalindtjeningsmodel) eller vurdering fra ekstern mægler.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsaf-læggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelses-omkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Selskabets ejendomme er værdiansat med et afkastkrav på ca. 4 % - 4,5 %.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles på grundlag af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balance-dagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

kr.	2015	2014
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	747	258
	<u>747</u>	<u>258</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	529.114	431.640
Andre finansielle omkostninger	0	2.049
	<u>529.114</u>	<u>433.689</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	33.893	8.289
Årets regulering af udskudt skat	17.923	17.924
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-502	0
	<u>51.314</u>	<u>26.213</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investeringssejendomme</b>
kr.		<u>domme</u>
Kostpris 1. januar 2015		20.367.660
Kostpris 31. december 2015		20.367.660
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>20.367.660</u>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.412.366 kr. senere end 5 år fra balancedagen.		
<b>7 Sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver.		
<b>8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DRJ Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.		