

Ejendomsselskabet 2P ApS

Sct. Jørgens Vej 24, st. 10, 8800 Viborg

CVR-nr. 14 99 50 80

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2018.

Nina Bjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet 2P 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. januar 2018

Direktion

Nina Bjerre

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet 2P ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 2P ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 revisorerets 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 18. januar 2018

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30145

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet 2P ApS Sct. Jørgens Vej 24, st. 10 8800 Viborg
	CVR-nr.: 14 99 50 80
	Stiftet: 31. juli 1991
	Hjemsted: Viborg Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Nina Bjerre
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017, udviser et resultat på -354.337 kr. mod 5.812 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 275.229 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 2P ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter og driftsomkostninger fra investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet 2P 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 nettorealisationseværdi.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-32.518	74.837
Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	37.588
1 Personaleomkostninger	<u>-56.956</u>	<u>-51.700</u>
Driftsresultat	-389.474	60.725
2 Finansielle omkostninger	<u>-64.831</u>	<u>-61.317</u>
Resultat før skat	-454.305	-592
3 Skat af årets resultat	<u>99.968</u>	<u>6.404</u>
Årets resultat	<u>-354.337</u>	<u>5.812</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	5.812
Disponeret fra overført resultat	<u>-354.337</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-354.337</u>	<u>5.812</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>1.250.000</u>	<u>1.550.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.250.000</u>	<u>1.550.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.250.000</u>	<u>1.550.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	33.968	8.404
Andre tilgodehavender	<u>11.085</u>	<u>39.225</u>
Tilgodehavender i alt	<u>45.053</u>	<u>47.629</u>
Likvide beholdninger	<u>13.856</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>58.909</u>	<u>47.629</u>
Aktiver i alt	<u>1.308.909</u>	<u>1.597.629</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Overført resultat	75.229	-70.434
Egenkapital i alt	275.229	129.566
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	41.000	107.000
Hensatte forpligtelser i alt	41.000	107.000
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	775.239	805.246
Deposita	37.500	33.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	812.739	838.246
Gældsforpligtelser	30.000	30.000
Gæld til pengeinstitutter	0	43.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.249	30.703
Gæld til tilknyttede virksomheder	97.398	410.602
Anden gæld	27.294	8.326
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	179.941	522.817
Gældsforpligtelser i alt	992.680	1.361.063
Passiver i alt	1.308.909	1.597.629
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personalemkostninger		
Pensioner	56.956	51.700
	56.956	51.700
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.199	15.534
Andre finansielle omkostninger	44.632	45.783
	64.831	61.317
3. Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	-33.968	-8.404
Udskudt skat af årets resultat	-66.000	2.000
	-99.968	-6.404

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.113.262	1.113.262
Kostpris ultimo	1.113.262	1.113.262
Regulering til dagsværdi primo	436.738	436.738
Årets regulering til dagsværdi	-300.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	136.738	436.738
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.250.000	1.550.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent 7,5%

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	200.000	200.000

6. Overført resultat

Overført resultat primo	-70.434	-76.246
Årets overførte resultat	-354.337	5.812
Skattefrit tilskud fra modervirksomhed	<u>500.000</u>	<u>0</u>
	75.229	-70.434

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	107.000	105.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-66.000</u>	<u>2.000</u>
	<u>41.000</u>	<u>107.000</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	805.239	835.246
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-30.000</u>	<u>-30.000</u>
	<u>775.239</u>	<u>805.246</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>655.000</u>	<u>674.000</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 805 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.200 tkr.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nina Jeanette Bjerre (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-535504513293

IP: 128.76.12.122

2018-01-28 14:28:11Z

NEM ID 

Claus Søndergaard Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:31289325

IP: 89.249.1.78

2018-01-28 15:01:31Z

NEM ID 

Nina Jeanette Bjerre (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-535504513293

IP: 128.76.12.122

2018-02-23 15:23:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6IG6E-EKQUA-8HBP2-XBTPA-J1H83-Z8HOJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>