

# Ejendomsselskabet 2P ApS

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

CVR-nr. 14 99 50 80

## Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2019.

---

Nina Bjerre  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. januar 2019

**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 2017 - 30. september 2018 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 23. januar 2019

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne30145

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Nina Bjerre
<b>Revisor</b>	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 2017 - 30. september 2018, udviser et resultat på -21.090 kr. mod -354.337 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 254.139 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

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 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.

### 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>82.916</b>	<b>-32.518</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.000	-300.000
1 Personaleomkostninger	<u>-40.000</u>	<u>-56.956</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>27.916</b>	<b>-389.474</b>
2 Finansielle omkostninger	<u>-55.006</u>	<u>-64.831</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-27.090</b>	<b>-454.305</b>
3 Skat af årets resultat	<u>6.000</u>	<u>99.968</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-21.090</u></b>	<b><u>-354.337</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-21.090</u>	<u>-354.337</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-21.090</u></b>	<b><u>-354.337</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	33.968
Andre tilgodehavender	<u>18.267</u>	<u>11.085</u>
Tilgodehavender i alt	<u>18.267</u>	<u>45.053</u>
Likvide beholdninger	<u>28.047</u>	<u>13.856</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>46.314</u></b>	<b><u>58.909</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.296.314</u></b>	<b><u>1.308.909</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Overført resultat	54.139	75.229
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>254.139</b>	<b>275.229</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	35.000	41.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>35.000</b>	<b>41.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	747.240	775.239
Deposita	39.000	37.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	786.240	812.739
Gældsforpligtelser	52.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.839	25.249
Gæld til tilknyttede virksomheder	130.443	97.398
Anden gæld	5.653	27.294
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	220.935	179.941
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.007.175</b>	<b>992.680</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.296.314</b>	<b>1.308.909</b>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Pensioner	40.000	56.956
	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>56.956</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.014	20.199
Andre finansielle omkostninger	50.992	44.632
	<u><b>55.006</b></u>	<u><b>64.831</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets sambeskatningsbidrag	0	-33.968
Udskudt skat af årets resultat	-6.000	-66.000
	<u><b>-6.000</b></u>	<u><b>-99.968</b></u>

## Noter

---

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.113.262	1.113.262
Tilgang i årets løb	<u>15.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.128.262</u></b>	<b><u>1.113.262</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	136.738	436.738
Årets regulering til dagsværdi	<u>-15.000</u>	<u>-300.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>121.738</u></b>	<b><u>136.738</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.250.000</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>
<p>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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Anvendt afkastprocent (2016/17: 7,5%) <span style="float: right;">7,5%</span></p>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	75.229	-70.434
Årets overførte resultat	-21.090	-354.337
Skattefrit tilskud fra modervirksomhed	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>54.139</u></b>	<b><u>75.229</u></b>

## Noter

---

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	41.000	107.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-6.000</u>	<u>-66.000</u>
	<b><u>35.000</u></b>	<b><u>41.000</u></b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	799.240	805.239
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-52.000</u>	<u>-30.000</u>
	<b><u>747.240</u></b>	<b><u>775.239</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>556.000</u>	<u>655.000</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 799 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.200 tkr.		