

Ejendomsselskabet 2P ApS

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

CVR-nr. 14 99 50 80

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2020.

Nina Bjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 3. februar 2020

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

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 2018 - 30. september 2019
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 2018 - 30. september 2019, udviser et resultat på -120.890 kr. mod -21.090 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 133.249 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 investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens 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 nettorealiseringsværdien 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 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 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 vedrørende investeringsjendomme 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	18.016	82.916
Værdiregulering af investeringsejendomme	-117.721	-15.000
1 Personaleomkostninger	<u>-45.000</u>	<u>-40.000</u>
Driftsresultat	-144.705	27.916
2 Finansielle omkostninger	<u>-26.306</u>	<u>-55.006</u>
Resultat før skat	-171.011	-27.090
3 Skat af årets resultat	<u>50.121</u>	<u>6.000</u>
Årets resultat	<u>-120.890</u>	<u>-21.090</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-120.890</u>	<u>-21.090</u>
Disponeret i alt	<u>-120.890</u>	<u>-21.090</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	50.000	1.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	50.000	1.250.000
Anlægsaktiver i alt	50.000	1.250.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	15.121	0
Andre tilgodehavender	0	18.267
Tilgodehavender i alt	15.121	18.267
Likvide beholdninger	173.559	28.047
Omsætningsaktiver i alt	188.680	46.314
Aktiver i alt	238.680	1.296.314

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Overført resultat	-66.751	54.139
Egenkapital i alt	133.249	254.139
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	0	35.000
Hensatte forpligtelser i alt	0	35.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	747.240
Deposita	0	39.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	786.240
Kortfristet del af langfristet gæld	0	52.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	32.839
Gæld til tilknyttede virksomheder	84.494	130.443
Anden gæld	5.937	5.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	105.431	220.935
Gældsforpligtelser i alt	105.431	1.007.175
Passiver i alt	238.680	1.296.314

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Pensioner	45.000	40.000
	<u>45.000</u>	<u>40.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.051	4.014
Andre finansielle omkostninger	22.255	50.992
	<u>26.306</u>	<u>55.006</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	-15.121	0
Udskudt skat af årets resultat	-35.000	-6.000
	<u>-50.121</u>	<u>-6.000</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.128.262	1.113.262
Tilgang i årets løb	4.400	15.000
Afgang i årets løb	<u>-1.086.679</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>45.983</u>	<u>1.128.262</u>
Regulering til dagsværdi primo	121.738	136.738
Årets regulering til dagsværdi	0	-15.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-117.721</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>4.017</u>	<u>121.738</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.000</u>	<u>1.250.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	54.139	75.229
Årets overførte resultat	<u>-120.890</u>	<u>-21.090</u>
	<u>-66.751</u>	<u>54.139</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	35.000	41.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-35.000</u>	<u>-6.000</u>
	<u>0</u>	<u>35.000</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		