

P. & T. Invest ApS

Brogårdsvej 23

Ljørslev

7900 Nykøbing Mors

CVR-nr. 28 50 34 07

Årsrapport 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/2 2016

Tommy Glintborg Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for P. & T. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 1. februar 2016

Direktion

Per Bech Rasmussen

Tommy Glintborg Poulsen

Selskabsoplysninger

Selskabet P. & T. Invest ApS
Brogårdsvej 23
Ljørslev
7900 Nykøbing Mors

Telefon: 25 66 00 08 / 20 61 02 76
CVR-nr.: 28 50 34 07
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 21. februar 2005
Hjemsted: Morsø

Direktion Per Bech Rasmussen
Tommy Glintborg Poulsen

Advokat Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 116
9000 Aalborg

Pengeinstitut Frøslev-Møllerup Sparekasse
Frøslev Byvej 3
7900 Nykøbing Mors

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	198	229	182	176	206
Resultat før af- og nedskrivninger	198	229	182	176	206
Resultat før finansielle poster	148	229	311	176	206
Resultat af finansielle poster	-121	-121	-191	-153	-260
Årets resultat	22	91	101	15	-71
Balance					
Balancesum	3.950	4.000	4.106	4.426	4.111
Egenkapital	474	413	351	175	212
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	88	178	17	24	26
- investeringsaktivitet	0	0	478	-295	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	0	-116	-295	0
- finansieringsaktivitet	-197	-188	-177	-164	-244
Årets forskydning i likvider	-109	-10	318	-435	-218
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,7%	5,7%	7,3%	4,1%	4,9%
Soliditetsgrad	12,0%	10,3%	8,5%	4,0%	5,2%
Forrentning af egenkapital	5,0%	23,8%	38,4%	7,8%	-19,7%

Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtede aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 22.438, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 473.534.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 6%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på kr. 303.846. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P. & T. Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal:

Afkastningsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Gennemsnitlige aktiver}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Forrentning af egenkapital	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		197.751	228.534
Personaleomkostninger		0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>-50.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		147.751	228.534
Finansielle indtægter	1	0	5.919
Finansielle omkostninger	2	<u>-121.230</u>	<u>-126.979</u>
Resultat før skat		26.521	107.474
Skat af årets resultat	3	<u>-4.083</u>	<u>-16.303</u>
Årets resultat		<u>22.438</u>	<u>91.171</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>22.438</u>	<u>91.171</u>
		<u>22.438</u>	<u>91.171</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.950.000</u>	<u>4.000.000</u>
		<u>3.950.000</u>	<u>4.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.950.000</u>	<u>4.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Likvide beholdninger		<u>442</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>442</u>	<u>2</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.950.442</u></u>	<u><u>4.000.002</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		348.534	287.931
Egenkapital i alt		473.534	412.931
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		200.671	185.824
Hensatte forpligtelser i alt		200.671	185.824
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		2.255.265	2.457.265
		2.255.265	2.457.265
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		195.000	190.000
Kreditinstitutter		471.187	361.270
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		41.210	34.398
Anden gæld		313.575	358.314
		1.020.972	943.982
Gældsforpligtelser i alt		3.276.237	3.401.247
PASSIVER I ALT			
		3.950.442	4.000.002
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat		22.438	91.171
Reguleringer	10	224.242	99.200
Ændring i driftskapital	11	<u>-37.927</u>	<u>108.251</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		208.753	298.622
Renteindbetalinger og lignende		0	5.919
Renteudbetalinger og lignende		<u>-121.230</u>	<u>-126.979</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>87.523</u>	<u>177.562</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		<u>-197.000</u>	<u>-187.562</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-197.000</u>	<u>-187.562</u>
Ændring i likvider		<u>-109.477</u>	<u>-10.000</u>
Likvide beholdninger		2	2
Værdipapirer		0	44.500
Kassekredit		<u>-361.270</u>	<u>-395.770</u>
Likvider 1. januar		<u>-361.268</u>	<u>-351.268</u>
Likvider 31. december		<u>-470.745</u>	<u>-361.268</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		442	2
Kassekredit		<u>-471.187</u>	<u>-361.270</u>
Likvider 31. december		<u>-470.745</u>	<u>-361.268</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>5.919</u>
	<u>0</u>	<u>5.919</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>121.230</u>	<u>126.979</u>
	<u>121.230</u>	<u>126.979</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>4.083</u>	<u>16.303</u>
	<u>4.083</u>	<u>16.303</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>3.442.230</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>3.442.230</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		557.770
Årets værdireguleringer		<u>-50.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>507.770</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>3.950.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	287.931	412.931
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	38.165	38.165
Årets resultat	0	22.438	22.438
Egenkapital 31. december 2015	125.000	348.534	473.534

Selskabskapitalen består af 250 kapitalandele à nominelt kr. 500. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.647.265	2.450.265	195.000	1.450.000
	2.647.265	2.450.265	195.000	1.450.000

7 Eventualposter mv.

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.450.265, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 3.950.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 500.000 til sikkerhed for bankgæld.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Per Bech Rasmussen, Brogårdsvej 23, 7900 Nykøbing Mors
Tommy Glintborg Poulsen, Kronen 12, 9260 Gistrup

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-5.919
Finansielle omkostninger	121.230	126.979
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	50.000	0
Skat af årets resultat	4.083	16.303
Andre reguleringer	48.929	-38.163
	<u>224.242</u>	<u>99.200</u>
	<u>224.242</u>	<u>99.200</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	0	61.875
Ændring i leverandører m.v.	11.002	8.213
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-48.929	38.163
	<u>-37.927</u>	<u>108.251</u>
	<u>-37.927</u>	<u>108.251</u>