

P. & T. INVEST ApS

Brogårdsvej 23
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/03/2017

Tommy Glintborg Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Pengestrøm	13
------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

P. & T. INVEST ApS

Brogårdsvej 23

7900 Nykøbing M

Telefonnummer: 98167629

CVR-nr: 28503407

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Frøslev-Møllerup Sparekasse

Frøslev Byvej 3

7900 Nykøbing Mors

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for P. & T. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ljørslev, den 01/03/2017

Direktion

Per Bech Rasmussen

Tommy Glintborg Poulsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme indgår i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 6,0%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på kr. 298.077. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse for så vidt angår den del, der er sikret. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, bortset fra valutakurssikring, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen under en særskilt reserve for sikringstransaktioner, indtil den sikrede transaktion realiseres. På dette tidspunkt overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede. Ved sikring af provenu fra fremtidige låneoptagelser overføres gevinst eller tab vedrørende sikringstransaktioner dog fra egenkapitalen over lånets løbetid.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

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

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

Årets skat, 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 måles til dagsværdi. Afkastmetoden er anvendt ved opgørelsen af værdien af investeringsejendommene.

Afkastmetoden tager udgangspunkt i de budgetterede indtægter og omkostninger for det kommende år. Omkostningerne er målt ud fra en gennemsnitlig årlig omkostning. I omkostningerne er medregnet forsikringer, ejendomsskat, forbrugsafgifter og vedligeholdelse mv.

De anvendte kapitaliseringsfaktorer udgør 6,0%, og er fastsat ud fra en samlet vurdering af følgende faktorer: Det generelle renteniveau, bygningernes beliggenhed, bygningernes vedligeholdelsesmæssige standard, lejekontrakternes løbetid samt lejernes bonitet.

Der er ikke anvendt ekstern bistand ved vurdering af investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Den aktuelle skatteforpligtelse og udskudt skat er beregnet med en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i

resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investerings-aktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		290.400	283.900
Eksterne omkostninger		-51.517	-86.149
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-75.000	-50.000
Bruttoresultat		163.883	147.751
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		163.883	147.751
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-141.987	-121.230
Ordinært resultat før skat		21.896	26.521
Skat af årets resultat		4.406	-4.083
Årets resultat		26.302	22.438
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		26.302	22.438
I alt		26.302	22.438

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		3.875.000	3.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	3.875.000	3.950.000
Anlægsaktiver i alt		3.875.000	3.950.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.573	0
Tilgodehavender i alt		37.573	0
Likvide beholdninger		1.694	442
Omsætningsaktiver i alt		39.267	442
Aktiver i alt		3.914.267	3.950.442

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		421.000	348.534
Egenkapital i alt		546.000	473.534
Hensættelse til udskudt skat		209.285	200.671
Hensatte forpligtelser i alt		209.285	200.671
Gæld til realkreditinstitutter		2.072.008	2.255.265
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.072.008	2.255.265
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	195.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		562.270	471.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.342	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		272.346	313.575
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		48.016	41.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.086.974	1.020.972
Gældsforpligtelser i alt		3.158.982	3.276.237
Passiver i alt		3.914.267	3.950.442

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	348.534	473.534
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	46.164	46.164
Årets resultat	0	26.302	26.302
Egenkapital, ultimo	125.000	421.000	546.000

Pengestrøm

	2016	2015
	kr.	kr.
Årets resultat	26.302	-22.438
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	75.000	50.000
Renteindtægter og lignende indtægter		0
Renteudgifter og lignende udgifter	141.987	121.230
Skat af årets resultat	-4.406	-4.083
Andre reguleringer	59.184	48.929
Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-37.573	0
Ændringer i leverandørgæld mv.	4.342	0
Andre ændringer i driftskapital	-34.423	-37.927
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>	<i>230.413</i>	<i>208.753</i>
Modtagne finansielle indtægter		0
Betalte finansielle omkostninger	-141.987	-121.230
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>	<i>88.426</i>	<i>87.523</i>
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	88.426	87.523
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-178.257	-197.000
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-178.257	-197.000
Ændring i likvider	-89.831	-109.477
Likvide beholdninger (primo)	442	2
Kortfristet bankgæld (primo)	-471.187	-361.270
Likvider primo	-470.745	-361.268
Likvider ultimo	-560.576	-470.745
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo)	1.694	442
Kortfristet bankgæld (ultimo)	-562.270	-471.187
Likvider (ultimo)	-560.576	-470.745

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.442.231	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	3.442.231	0	0
Opskrivninger primo	507.769	0	0
Årets opskrivning	-75.000	0	0
Opskrivninger ultimo	432.769	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.875.000	0	0

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.272.008	200.000	2.072.008	1.250.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	2.272.008	200.000	2.072.008	1.250.000

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.272.008, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 3.875.000.

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