

P2 Invest ApS

Skovbrynet 21

8800 Viborg

CVR-nr. 29 39 98 83

Årsrapport 2015

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 7/6 2016

Per Henriksen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for P2 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. april 2016

Direktion

Per Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i P2 Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P2 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. april 2016

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Lars Thruesen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	P2 Invest ApS Skovbrynet 21 8800 Viborg CVR-nr.: 29 39 98 83 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Viborg
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og investering i fast ejendom.
Direktion	Per Henriksen
Revisor	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Handelsbanken

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P2 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.

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 huslejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og opkrævning af forbrugsafgifter, der indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 gælds metode 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.

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.

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 indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		214.102	246.929
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-58.925</u>	<u>-58.925</u>
Resultat før finansielle poster		155.177	188.004
Finansielle indtægter		12.784	0
Finansielle omkostninger		<u>-37.109</u>	<u>-41.171</u>
Resultat før skat		130.852	146.833
Skat af årets resultat	2	<u>-31.134</u>	<u>-35.773</u>
Årets resultat		<u>99.718</u>	<u>111.060</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>99.718</u>	<u>111.060</u>
		<u>99.718</u>	<u>111.060</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		<u>2.659.585</u>	<u>2.718.510</u>
		<u>2.659.585</u>	<u>2.718.510</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.659.585</u>	<u>2.718.510</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>4.215</u>
		<u>0</u>	<u>4.215</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>200.500</u>	<u>149.400</u>
		<u>200.500</u>	<u>149.400</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>25.944</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>200.500</u>	<u>179.559</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.860.085</u>	<u>2.898.069</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>263.313</u>	<u>163.595</u>
Egenkapital i alt		<u>463.313</u>	<u>363.595</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.012</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.012</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.096.221</u>	<u>2.235.835</u>
		<u>2.096.221</u>	<u>2.235.835</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		140.000	140.000
Kreditinstitutter		15.261	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		110.000	110.000
Selskabsskat		15	5.742
Anden gæld		<u>34.263</u>	<u>42.897</u>
		<u>299.539</u>	<u>298.639</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.395.760</u>	<u>2.534.474</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>2.860.085</u>	<u>2.898.069</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>58.925</u>	<u>58.925</u>
	<u>58.925</u>	<u>58.925</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	25.827	30.821
Årets udskudte skat	5.227	4.952
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>80</u>	<u>0</u>
	<u>31.134</u>	<u>35.773</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Investeringsejendo mme
Kostpris 1. januar 2015		<u>3.218.529</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>3.218.529</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		500.019
Årets afskrivninger		<u>58.925</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>558.944</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>2.659.585</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	163.595	363.595
Årets resultat	0	99.718	99.718
Egenkapital 31. december 2015	200.000	263.313	463.313

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.375.835	2.236.221	140.000	1.550.000
	2.375.835	2.236.221	140.000	1.550.000

6 Eventualposter mv.

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt t.kr. 3.400, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Der er afgivet erklæring om, at gæld til kapitalejere på t.kr. 110 ikke vil kræves indfriet. Tilsagnet løber mindst indtil den 31. december 2016.