

Kommanditselskabet P2 Invest

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29688826

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2016

Christian I.D. Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for Kommanditselskabet P2 Invest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2016

I bestyrelsen:

Kim Krarup Jokumsen

Jørgen Langvaad-Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i Kommanditselskabet P2 Invest

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditselskabet P2 Invest for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Uden det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 2 "Selskabets finansiering og going concern", hvori det fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås refinansiering af selskabets kassekreditfacilitet. Det er ledelsens vurdering, at den beskrevne refinansiering vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 4. maj 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR.nr. 16170445

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kommanditselskabet P2 Invest c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29688826
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet P2 ApS
Bestyrelse	Kim Krarup Jokumsen Jørgen Langvaad-Madsen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 16170445

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene beliggende Prinsessegade 1 i Randers og Mylius Eriksensvej 93-95 i Brande.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 28.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.879.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.851.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -3.407. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.769.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Usikkerhed om fortsat drift

Med hensyn til usikkerhed om fortsat drift henvises til note 2 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Kommanditselskabet P2 Invest for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdi på obligationslån er fastsat til kursværdien på de underliggende obligationer

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		1.854.959	1.272.837
Driftsomkostninger	3	<u>-485.015</u>	<u>-464.266</u>
Nettoleje		1.369.944	808.571
Administrationsomkostninger	4	<u>-197.441</u>	<u>-198.422</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.172.503	610.149
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.144.397</u>	<u>-1.154.946</u>
Resultat før dagsværdiregulering		28.106	-544.797
Værdireguleringer	6	<u>-1.879.221</u>	<u>982.891</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-1.851.115</u></u>	<u><u>438.094</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.851.115</u>	<u>438.094</u>
		<u><u>-1.851.115</u></u>	<u><u>438.094</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>22.478.000</u>	<u>24.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>22.478.000</u>	<u>24.600.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>22.478.000</u>	<u>24.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		67.180	1.250
Andre tilgodehavender	8	166.200	209.224
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>4.740</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>238.120</u>	<u>210.474</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>238.120</u>	<u>210.474</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.716.120</u>	<u>24.810.474</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 18.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	3.750.000	2.250.000
Overført resultat	9	<u>-7.157.003</u>	<u>-4.518.388</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-3.407.003</u>	<u>-2.268.388</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, DLR Kredit	10	11.130.427	11.128.425
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	11	6.997.316	7.242.097
Bankgæld, Sparekassen Fyn		<u>0</u>	<u>2.261.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.127.743</u>	<u>20.631.522</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld, Sparekassen Fyn		6.750.319	5.384.026
Anden gæld	12	<u>1.245.061</u>	<u>1.063.314</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.995.380</u>	<u>6.447.340</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>26.123.123</u>	<u>27.078.862</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.716.120</u>	<u>24.810.474</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Selskabets finansiering og going concern	2		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

2 Selskabets finansiering og going concern

Kassekreditfaciliteten hos Sparekassen Fyn er pr. 31. december 2015 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Kassekreditfaciliteten forventes i 2016 enten forlænget eller indfriet og refinansieret ved optagelse af et nyt lån med afdrag. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansieringen, og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale om refinansiering, og lånet dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	54.386	53.641
Ejendomsskatter	78.554	77.004
Ejendomsadministrationshonorar	77.177	72.667
Vedligeholdelse	206.755	142.871
Ejerandel fællesomkostninger	35.283	-2.985
Diverse driftsomkostninger	21.910	0
Udlejningsomkostninger	10.950	121.068
	<u>485.015</u>	<u>464.266</u>
Driftsomkostninger i alt		
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	71.619	71.680
Revision	15.750	18.500
Advokat	31.500	18.400
Bestyrelseshonorar	30.000	30.000
Øvrige honorarer	0	5.200
Regnskabsudarbejdelse	12.500	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	431	9.404
Gruppelivsforsikring	20.385	18.639
Gebyrer m.v.	13.531	15.119
Diverse omkostninger	1.725	11.480
	<u>197.441</u>	<u>198.422</u>
Administrationsomkostninger i alt		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, DLR Kredit	221.223	207.035
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	484.223	435.476
Renter, Kassekredit, Sparekassen Fyn	428.312	501.053
Renter, komplementarselskab	10.007	11.381
Renter, øvrige	632	0
Finansielle omkostninger i alt	1.144.397	1.154.946
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-2.122.000	800.000
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 10	-2.002	-223
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 11	244.781	183.114
Værdireguleringer i alt	-1.879.221	982.891
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	31.070.494	31.070.494
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	31.070.494	31.070.494
Regulering til dagsværdi, primo	-6.470.494	-7.270.494
Årets regulering, afkastrelateret	-2.122.000	800.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-8.592.494	-6.470.494
Dagsværdi pr. 31.12	22.478.000	24.600.000
Afkastkrav, Randers	7,50%	7,50%
Afkastkrav, Brande	8,50%	8,50%
<p>Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.</p> <p>Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:</p>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	21.787.974	23.856.348
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	23.215.651	25.391.506
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindsud	110.500	150.000
Reg. Ejd.admin.honorar 2013 og 2014	0	3.524
Øvrige tilgodehavender	55.700	55.700
Andre tilgodehavender i alt	166.200	209.224

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 30.000	18.000.000	18.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 3.750, primo	2.250.000	750.000
Ændring i året	1.500.000	1.500.000
600 kommanditanparter á kr. 6.250, ultimo	3.750.000	2.250.000
Resthæftelse i alt	14.250.000	15.750.000
Hensat misligholdte anparter	7.481.250	8.268.750
Resthæftelse efter misligholdte anparter	6.768.750	7.481.250
Pr. anpart	23.750	26.250
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-4.518.388	-3.775.232
Overført af årets resultat	-1.851.115	438.094
Hensat til tab på investorindskud	-787.500	-1.181.250
Overført resultat, ultimo	-7.157.003	-4.518.388
Egenkapital i alt	-3.407.003	-2.268.388
10 Prioritetsgæld, DLR Kredit		
DLR Kredit, nominelt	11.124.865	11.124.865
Værdiregulering, primo	3.560	3.337
Årets værdiregulering, renterelateret	2.002	223
Værdiregulering, ultimo	5.562	3.560
Dagsværdi ultimo	11.130.427	11.128.425
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	6.712.835	7.819.166
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.417.592	3.309.259
Langfristet del i alt	11.130.427	11.128.425
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Realkredit Danmark, nominelt	6.700.000	6.700.000
Værdiregulering, primo	542.097	725.211
Årets værdiregulering, renteværdirelateret	-244.781	-183.114
Værdiregulering, ultimo	297.316	542.097
Dagsværdi ultimo	6.997.316	7.242.097
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.665.742	5.532.565
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.331.574	1.709.532
Langfristet del i alt	6.997.316	7.242.097
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
12 Anden gæld		
Mellemregning Komplementarselskabet P2 ApS	176.797	170.820
Deposita	746.571	742.435
Forudbetaling, Investor	12.500	0
Forbrugsregnskaber	39.226	23.501
Skyldig moms	194.763	85.874
Skyldige omkostninger	75.204	40.685
Anden gæld i alt	1.245.061	1.063.314
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 22.478 og den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		