



## Kommanditselskabet P12 Invest

Dronningens Tværgade 9 B, 4.  
1302 København K  
CVR-nr. 30583590

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.06.2020

---

**Kenneth Møller Wallin**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kommanditselskabet P12 Invest  
Dronningens Tværgade 9 B, 4.  
1302 København K

CVR-nr.: 30583590

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Kenneth Møller Wallin

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kommanditselskabet P12 Invest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 08.06.2020

**Bestyrelse**

**Kenneth Møller Wallin**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kommanditselskabet P12 Invest

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kommanditselskabet P12 Invest for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 08.06.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 6.806 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2020 forventes et positivt resultat på samme niveau.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.983.700</b>	<b>8.744.284</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(2.177.465)	(2.902.049)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.806.235</b>	<b>5.842.235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.806.235	5.842.235
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.806.235</b>	<b>5.842.235</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		100.000.000	100.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		16.363.503	16.363.503
Overført overskud eller underskud		(818.210)	(7.624.445)
<b>Egenkapital</b>		<b>15.545.293</b>	<b>8.739.058</b>
Gæld til realkreditinstitutter		58.393.211	62.122.562
Deposita		2.262.937	2.217.696
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>60.656.148</b>	<b>64.340.258</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	3.729.351	3.696.136
Bankgæld		2.319.078	2.241.821
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		15.866.447	19.361.784
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.057	97.363
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.000	55.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		320.207	287.445
Anden gæld	4	1.463.419	1.180.635
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.798.559</b>	<b>26.920.684</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>84.454.707</b>	<b>91.260.942</b>
<b>Passiver</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	16.363.503	(7.624.445)	8.739.058
Årets resultat	0	6.806.235	6.806.235
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>16.363.503</b>	<b>(818.210)</b>	<b>15.545.293</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.762	32.058
Renteomkostninger i øvrigt	2.131.926	2.782.308
Valutakursreguleringer	11.674	81.541
Øvrige finansielle omkostninger	1.103	6.142
	<b>2.177.465</b>	<b>2.902.049</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	123.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>123.000.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	(23.000.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(23.000.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>100.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af en industri- og logistikejendomme på i alt 17.155 m2 beliggende i Vejen-området. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

På industri- og logistikejendommen beliggende i Vejenområdet er anvendt en diskonteringsfaktor på 8,5 %, som sidste år var 7,9 %. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 8,5 % pr. 31.12.2019 (7,9 % pr. 31.12.2018).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,1 mio. kr. og en reduktion af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 7,1 mio. kr.

Den realiserede husleje i 2019 udgjorde 527 kr. pr. m2.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 5, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation). Industri- og logistikejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 5.829 kr. pr. m2.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.729.351	3.696.136	58.393.211	43.688.331
Deposita	0	0	2.262.937	0
	<b>3.729.351</b>	<b>3.696.136</b>	<b>60.656.148</b>	<b>43.688.331</b>

### 4 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	1.310.630	1.046.100
Anden gæld i øvrigt	152.789	134.535
	<b>1.463.419</b>	<b>1.180.635</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 40 mio. kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 100 mio. kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 5 år, inklusive lejestigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.